O N T S T A A N   E N   O V E R Z I C H T

V A N   D E   R E C H T E N   O P   D E

G R O N D E N   O P   A R U B A

November 1955

Samengesteld door Ir. E.J.Prins, Hoofd van het
Kadasterkantoor en Hypotheek-
bewaarder op Aruba.

Enkele gegevens en aanhalingen uit het
Rapport Gravenhorst (28 Oct. 1893 no.40-)

Curacao (onder N.W.I.C.)

Opperfactoor Evertsz heeft in 1750 een certificaat afgegeven dat een "stuckie gront" toebehoort aan Elisabeth Denemarken.

De Gouverneur bevestigde de verkoop uit de hand aan Sara da Costa Gomes.

1790. Er bestond een vendu boek N.W.I.C.

Rooymeesters gaven certificaten af, waarop bekrachtiging van verkoop door de Raeden der Compagnie volgde.

Verkoop van een stuk grond werd bij een vergunning geratificeerd.

In 1737 werd aanvang gemaakt met omzetting der titels in eigendom.

Wij Izaac Faesch Gouverneur enz.
VERGUNNEN mits deezen aan Jacob Flanegan omme op het Eyland Aruba een stuk gronds te betranqueeren, dezelve te beplanten en daarop een woonhuys te moogen bouwen, deselve stuk gronds voor hem en sijne erven te behouden met privilegie van Coe, schaapen en geyte coraalen.
Ende opdat hier van blijken mag sal deeze ter Secretarye worden geprothocolleerd.
Actum in 't Fort Amsterdam op Curaçao den 15 Nov.1756.
(aantekening van mij: Eenzelfde vergunning als aan Samuel Levi Maduro in 1754. De eed zal wel zijn afgelegd.)

ARUBA na 1815

I.Boye: Commandeur
Journaal G.G. no.156 1 Aug. 1817.

Rekwest van J.H.G.Eman om aan de Paardebaay een huis te bouwen toegestaan.

Verkoop huis en zerk op "geprivilieerde" gronden op 15 Augs.1816 Bekrachtigd door Commandeur I.Boye.

Op 20 Febr. 1818 werden te Rooy di Takie, beoosten Spaans Lagoen, 2 strooyhuizen verkocht door B.Solognier aan W.Specht (Aantekening van mij: deze verkoop moet de opstal behelzen. De grond is vergund, waardoor de Commandeur de koop moet bekrachtigen. Het komt mij voor dat daarmede eveneens de vergunning aan de nieuwe eigenaar van de opstal is verleend)

Op 31 Maart 1824 stonden 175 huizen aan de Paardebaay waaronder begrepen: gemetselde, strroohuizen, hutjes en ramades.

1824 werden de agrarische bepalingen buiten werking gesteld.

In 1824 werden geen aanvragen gedaan.

18 Juli 1825 bij resolutie van G.G.no.467 een acte van vergunning aan Willem Arends en Jochemus Willem Arends tot het bouwen van een woonhuis aan de Paardenbaai.

Journaal G.G.1824 no.643 van 10 Augustus.
Ontvangst van een lijst van aanvragers, die zich hebben aangemeld bij de Commandeur ter verkrijging van eigendom wordt bevestigd, maar bij deze brief van de G.G.wordt tevens bepaald over het Reglement van 10 Januari 1824 (31 December 1823) dat:

Geen gronden zullen verkocht of geschonken worden

1e. Zij die reeds bij vergunning in bezit zijn van gronden of landen, hetzij tot den landbouw of anderzins, die gronden en landen welke aan het Rijk blijven toebehoren tot wederopzeggings toe,in gebruik zullen blijven behouden.

2e. art. 7,8,9 en 10 opgeschort,alsmede art.12 en 14.

Bij Gouvern.dispositie d.d.20 Febr.1830 no.83 is bij vergunning aan Johannes Strakbein en Juan Evengelista Riges elk een stuk grond toegewezen tot wederopzeggens toe. Uitdrukkelijk bepaald: geen eigendom
Dit was de eerste maal na 1824 dat iets voor de landbouw werd gedaan.

16 Juni 1837 no.433 aan Jurriaan Lampe een stuk grond vergund in 2e District, genaamd "Klein Barkadera" (zijnde een oud verlaten tuin)

16 Juli 1837 no.434 een voorwaardelijke toestemming aan J.Lampe op Aruba van een stuk grond voor de landbouw.

25 Juli 1837 no.545 Provisionele bepalingen voor Aruba betreffende de uitgifte in pacht. Niet meer dan 1 bunder in afwachting van nieuwe bepalingen. Hierbij voorlopig in pacht gegeven aan a) Lourens Croes op Damiarie.b) Simon Quant en Johannes Andries Werleman op Ari-Kok. De grond moest opgemeten worden en daarna een rooibrief opgemaakt. Kustlanden mogen niet afgestaan worden dan op 15 Ned.ellen binnenwaarts van het strand. Voorlopig werd f.2.- per bunder aan pacht berekend, tot de gronden door schenking in eigendom over zouden gaan, waarna een belasting van f.2.- per bunder opgelegd zou worden.

11 Nov.1837 Voorlopig vruchtgenot aan Wed^e J.F.W.Gravenhorst van "de fontein" zoals omzerkt. Water moet doorstromen i.v.m.Gouvernements ezels enz.
11 Maart 1839 no.110 aan haar afgestaan in allodiale eigendom en erfelijk bezit door Koning Willem.

Journaal Gezaghebber Curaçao no.621 van 18 Sept.1837

In overweging genomen hebbende dat uit de archieven te Curaçao evenmin als te Aruba voorhanden, niet is gebleken dat de stukken lands welke op laatsgenoemd eiland thans in bezit zijn van of bebouwd worden door particulieren steeds bij vergunning zijn afgestaan, noch dat er van verleende vergunningen nimmer eenige meting heeft plaats gehad, noch eenige belendingen werden aangegeven, wanneer het optrekken van eenig gebouw in het thans bestaande dorp Oranje-stad, met of buiten consent van het hoofd Bestuur plaats vond en dit laatste, gevolgenlijk overgelaten zijnde aan de bijzondere plannen van den individu, zulks eene zeer verwarde verstrooying der gebouwen te wege heeft gebragt,zoodanig dat in dit dorp geen straat of weg te onderscheiden is.

En daar het mij niet ondienstig is voorgekomen om in het een en andere regelen, ter opvolging voorteschrijven.

Zoo zijn, tijdens mijn anderdaags verblijf te Aruba, de navolgende punten vastgesteld, en bij missive van den 11de dezer maand aan den

Kommandeur van Aruba opgegeven om, in verband met mijne dispositie d.d.25 Juli d.j. no.545 naargekomen en opgevolgd te worden,als

1e. dat er niet geduld zal worden dat er eenige omtuining van landen of optrekking van gebouwen plaats hebben, anders dan onder speciale toestemming van het Hoofd Bestuur dezer Kolonie.

2e. dat zoo dikwerf eenig consent ter omtuining van landerijen voor den landbouw of ter optrekking van eenig gebouw in de Oranjestad zal worden verleend, die landerijen of erven aan de belanghebbenden zullen worden overgedragen, bij rooibrief, welke aftegeven documenten in een afzonderlijk boek zullen worden geregistreerd, terwijl afschriften van dezelve zullen worden gezonden aan het Hoofd Bestuur te Curaçao.

3e. Dat wanneer het voortaan vergund mag worden eenig huis nieuw op te bouwen, deszelfs voorgevel zal moeten opgetrokken worden in de lijn van daarnaast liggende gebouwen of huizen, terwijl in alle geval, mede naauwkeurig moet worden gelet dat optotrekken gebouwen of muren niet komen te vallen in de afschetsing van straten, zoo als deze zal voorkomen op eene figuratieve kaart van het dorp door het hoofd Bestuur aan het Kommandement des genoemde Eilands toetezenden

4e. dat waar de ruimte zulks vrijelijk toelaat ten aanzien van de geprojecteerde straten van het dorp er eene stoep aan de voorzijde van het gebouw zal mogen vallen ter breedte van drie ellen afgerekend van de muur van het huis tot aan de buitenkant der stoep.

5e. dat,dewijl de figuratieve kaart, hierboven bedoeld, eenige hoeken van huizen, bemuringen als anderszins zal aanduiden welke in de geschetste straten vallenzoo zal het niet vergund zijn dezelven te repareren op dat langs die wijze, in het vervolg van tijd, de bedoelde straten als vanzelve kunnen daargesteld worden.

6e. dat voor zoo verre er gebouwen of bemuringen daargesteld zijn op minderen afstand van vijftien Nederlandsche ellen van het strand gerekend bij hoogwater dezelve evenmin zullen mogen gerepareerd worden evenmin dat het voortaan aan particuleren vergund zal zijn binnen den gezegden afstand van het strand te bouwen of eenige bemuringen of betimmeringen daartestellen.

Zijnde voorts voor den rooibrief bij het 2e punt bedoeld het navolgende model bepaald, om afgegeven te worden op het daarvoor bestemde zegel, als

"Ingevolge Extract uit het Journaal van Zijn Hoog Ed.Gestrenge den Gezaghebber der Kolonie Curaçao en onderhoorige eilanden d.d..... no.....

Kommandeur des Eilands zooals aangezocht door.....
aan wien bij voormeld extract journaal is toegestaan om zeker stuk lands genaamd......, voor de landbouw te omtuinen en van een woonhuis te voorzien op het bedoelde punt begeven en uit de door belanghebbende gestelde baken......de volgende peilingen en opmetingen gedaan

(1e......per miswijzend kompas.....)

Inhoud opgave

In teeken der waarheid is daarvan onderhavig certificaat opgemaakt om aan den belanghebbende te kunnen strekken tot duidelijk bewijs van de ligging en hoegrootheid der hem in pacht afgestane gronden, terwijl van hetzelve volledig afschrift is geplaatst in het register der rooying alhier.

Gegeven te.......den.....
De Kommandeur

(Ook voor Bonaire)

10 Febr. 1838 no.92 Louis Bazin acte van vergunning.

8 October 1838 no.474 af te rekenen 1 jaar hierna, gratis, vrij van leges op ongezegeld papier, gronden in pacht uit te geven voor onbepaalde tijd.

10 October 1838 no.478 een stuk grond onder deze pachtverhouding uitgegeven.

Bij dispositie van 9 Febr.1839 no.49 opgedragen aan H.F.Cores de Vries Lt.2e Kl. K.N.M. en E.J.Slengarde 2e Lt. adjudant opgedragen een onderzoek in te stellen (aantekening van mij: de commissie waarvan in 't rapport eveneens sprake is)

G.B.16 Mei 1839 no.198 stuk grond aan R.K.geestelijke afgestaan tot oprichten van een gebouw aan het R.C.Kerkgebouw in de Oranjestad en ook vergunning tot afsluiten en omheinen van het St.Anna of R.C.Kerkhof.

De eerder genoemde commissie diende een naamlijst in over 417 stukken gronds samen groot 794,375 bunders.

De Gezaghebber stelde voor allen de stukken in eigendom aan de bezitters over te dragen, met aankleve van f 2.- per bunder per jaar.
De Minister vroeg of 't de bedoeling was om de stukken in eigendom over te dragen.
De Gezaghebber antwoordde dat het de opzet was om de provisioneel uitgegeven gronden over te dragen, maar nu dan ook maar meteen volledig.

G.B.30 Dec.1839 no.528. Kosteloze overdracht van op de naamlijst voorkomenden. De Gezaghebber stelde de "Concessiebrief" vast. In deze brief staat vermeld dat het eerst over te dragen stuk grond het no.14 zal krijgen daar er 13 stukken grond zijn, die reeds in pacht of anderzints zijn uitgegeven. (volgens Gravenhorst is "Concessie" het onderscheid met verkochte gronden. Concessies zouden gronden zijn die rechtstreeks geschonken werden door de Regering).

De pachtgronden waren nog niet in deze regeling betrokken.
Dat kwam later op 1 Juni 1840 no.227 Journaal Gezaghebber Curaçao
Concessie no.1 aan Jurriaan Lampe
enz. tot en met no.13.
no.12 is het stuk van Wed^e Gravenhorst groot 5000 M2

12-2-1846 no.71 R.C.geestelijke krijgt 3,89 ha in vruchtgebruik.
15-3-1851 no.92 met 5 jaar verlengd, daarna kosteloos in eigendom afgestaan, gedeeltelijk voor begraafplaats, gedeeltelijk voor de landbouw.
G.B.31 Juli 1847 no.380, 0,53 ha voor begraafplaats aan Prot.Gemeente

Zoutpannen slechts in vruchtgebruik.

Journaal Gouverneur Curaçao 24 Aug^s 1867 no.440.
Aan Jean Nicolaas Oduber in de stadswijk 312,5 vierkante ellen in eigendom afgestaan, onder de bepalingen van de verordening van 8/9 Mei 1867 P.B.no.4.
Administrateur van Financiën te machtigen om voor de Regtbank het stuk grond over te dragen.

12 December 1867 no.633
Verzoeken om kosteloos stukjes grond in de stadswijk Oranjestad af te staan,

worden alsnog toegewezen aan de onder a t/m n genoemden. Tevens wordt bepaald:

3e. Te bepalen dat met ingang van den 1e Januari 1868, geene meer deze gronden tot het bouwen van nieuwe steenen gebouwen of huizen in de stadswijk der Oranjestad op Aruba in eigendom zullen worden afgestaan, dan tegen betaling aan het Gouvernement van tien centen per □ Nederlandsche el; en dat wanneer de eventueel af te stane gronden zich uitstrekken ter plaatse, alwaar straten moeten worden gelaten, hiervoor van die gronden eene breedte van acht Nederlandsche ellen ter beschikking van het Gouvernement moet blijven.

enz.

30 December 1867 no.676 72 concessies van no 945 t/m 1016 tegen betaling van een belasting van f. 2.- per bunder af te staan, ingaande 1 Jan. 1868.

Afschrift Grondbrief. Ingevolge resolutie 9 Nov.1839 no.1699/1451 aan Juan Martien Senior

Conc. 398

Hooiberg	N 108°0	R.C.Kerk N 148°0
N 6 °0	100 ellen gemeen met H^a Creefs Concessie no.397	
N 94°	244	
192^5	49	
197	60	
282	105	
273	64	
180	20	Inh. $2,34^5$ ha
265	30)	
3	23)	gemeten met H^a Creefs conc. no.397
275	34)	

3 April 1868 no.181 G.B.

J.H.B.Gravenhorst verzoekt, de ingediende concessie no.398 van Juan Martien Senior, ten name van zijn minderjarige kinderen Jakob Bennebroek en Henriette overgeschreven te mogen ligten.
Gelet dat de concessiebrief onder geleidende missive Gezaghebber d.d.11 Aug. 1866 no.54 is ingezonden.

Gezien de Verord.8/9-5-1867 P.B.no.4

Gelet dat het slechts betreft eene overschrijving van vroeger afgestaan 's Rijksdomein en alzoo geene nieuwe uitgifte van gronden is.

Heeft goedgevonden en besloten: Het door J.H.B.Gravenhorst gedane verzoek ter overschrijving van de ingediende concessie no.398 ten name van zijn minderjarige kinderen J.B.en H. in te willigen en mitsdien onder terugzending van den Concessiebrief van bedoeld stuk gronds, den Wnd. Gezaghebber van Aruba, bij extract dezes, uit te noodigen de toegestane overschrijving als gebruikelijk te doen bewerkstelligen.

13 Juni 1844 no.244

Aanvragen en afstanddoening van concessies kwamen te veel voor. Dit was niet het doel der uitgifte.

Een concessie die weer terugkwam aan 't Rijk werd in het vervolg overgedragen, waarbij kosten gemoeid waren. Zo'n teruggekeerde concessie werd geschat op f.100.- p.bunder.

Toch ook op f.10.- per bunder zie G.B.25-9-1868 no.561

Dit resumé is opgemaakt door Ir.E.J.Prins
Hoofd Kadasterkantoor Aruba.

I N H O U D

<u>De grondslag der rechten</u> (voornamelijk geput uit G.J.van Grol.Grondpolitiek in het West-Indische domein der Generaliteit deel I en II).

Bij de vrijmaking van de Geünieerde Nederlanden door de afzwering van de Koning van Spanje in 1581, tijdens de 80 jarige oorlog, kwamen de Staten-Generaal tegenover het probleem te staan om eigen nederzettingen te bezitten, in de buurt van die plaatsen van de wereld, waar ook andere landen hun welvaart aan te danken hadden, of geheel nieuwe plaatsen op te sporen. De worsteling naar vrijheid binnen het land hield mede in, dat, wilde deze vrijheid niet spoedig weer te niet gaan, het land alle handelingen moest verrichten, die nodig waren om een zelfstandige staatshuishouding te kunnen voeren. Natuurlijk werd er handel gedreven. Inkomsten daaruit maakten het land sterk, sterk genoeg om de oorlog met Spanje vol te kunnen blijven houden. Maar om van een doorlopende handel verzekerd te zijn, is het veiliger de winbronnen van de handelsartikelen zelf te exploïteren, waardoor een solide basis verkregen wordt voor de kracht en stabiliteit van het land. Spanje plukte reeds vele vruchten. Frankrijk en Engeland waren Holland reeds voorgegaan. Bij het sluiten van het Twaalfjarig Bestand op 9 April 1609, werd de Republiek feitelijk door deze landen als Souvereine Staat erkend.

Het Verdrag van Tordesilla (1494), waarbij de Koningen van Spanje en Portugal de wereld buiten Europa onder elkaar hadden verdeeld, berustte op de Pauselijke Bul van 1493.

Sinds de verovering van Portugal door Spanje in 1580,meende de Koning van Spanje, dat hij nu alléén alle rechten bezat op gebieden buiten Europa. Hij dwong een ieder die "een plaatsje onder de zon" wilde hebben tot een "occupatio bellica" of conqueste. Een conqueste werd volkenrechtelijk als middel van eigendomsverkrijging erkend. Ook het in bezit nemen zonder oorlogsgeweld werd als conqueste aangemerkt, als gewonnen land op de Koning

van Spanje./[x]

Alle veroverde en in bezit genomen gebieden kwamen onder de Souvereiniteit van de Staten-Generaal.

Op 27 Maart 1614 kondigde Johan van Oldenbarnevelt een algemeen placcaat af, nl. het "Generaal Octroy, voor diegeene die eenige nieuwe Passagiën, Havenen, Landen oft Plaetsen ontdecken". De bedoeling was om landen te ontdekken, de handel te stimuleren, het zeevarend volk te onderhouden, enz..Degene, die een plaats ontdekte verkreeg het recht deze viermaal te mogen bezoeken in 3 jaar tijd met uitsluiting van anderen. De Staten-Generaal verleenden dit recht bij een octrooi aan particulieren. Zelf deden de Staten-Generaal niets aan het daadwerkelijk in gebruik nemen van veroverde gebieden. Maar het doel, dat de Staten-Generaal zich gesteld hadden, werd niet bereikt, door het incidentele karakter van het "Generaal Octroy, enz."

De oplossing lag geheel in de lijn van het leenstelsel en de ook internationaal gebruikelijke vorm van een Compagnie.Een samenbundeling van krachten werd hiermede bereikt. Particulieren sloten zich aaneen tot een Compagnie. Aan deze Compagnie werd een octrooi verleend. Dit "Octroy"/[xx] werd door de "Hooge Mogende Heeren Staten-Generaal" op 3 Juni 1621 aan de "West-Indische Compagnie" verleend voor 24 jaar met als datum van ingang: 1 Juli 1621 (art.I)

De W.I.C.kreeg van de Staten-Generaal het monopolie van handel en vaart binnen bepaalde gebiedsbegrenzingen en om binnen deze begrenzingen, gebieden, die niet door anderen waren geoccupeerd, in bezit te nemen en te bevolken. Zij kreeg daartoe van de Staten-Generaal het Hoog Gezag,dat werd uitgeoefend door de Heren XIX (art.XVIII). De Staten-Generaal stonden in concessie souvereine rechten af aan de W.I.C. Enkele souvereine rechten

---

/[x] Zie van Grol.dl.I, blz.10

/[xx] Jaerlijck Verhael J.de Laet, Deel I blz (6) e.v.

behielden zij aan zich, zoals bijv de hogere krijgsvoering (art.II) en benoeming van zekere ambten (art.III). De Staten-Generaal verbonden zich, in tijd van oorlog, evenveel oorlogsschepen ter beschikking te stellen als de W.I.C. zou uitrusten (art.XL). Als geoctrooieerde Compagnie was de W.I.C. in het bezit van Staatsgezag, dat zij van de Staten-Generaal in leen hield als "man", met de Staten-Generaal als "heer". Haar positie was feodaal.

De W.I.C. bestond uit 5 Kamers (art.XI); iedere Kamer werd bestuurd door Bewindhebberen. De Bewindhebberen werden gekozen uit de Hoofdparticipanten. Om tot de Hoofdparticipanten te behoren moest men Participant (deelgenoot) zijn met minstens f.4000.-- kapitaalsdeelname. De Kamer van Amsterdam verlangde echter f.6000.--, Verder kende de W.I.C. nog aandeelhouders.

De 19 leden van de Heren XIX werden afgevaardigd door de Kamers en wel: 8 Bewindhebberen door de Kamer van Amsterdam, 4 door de Kamer van Zeeland, 2 door ieder der andere 3 Kamers en minstens 1 door de Staten-Generaal.

De Heren XIX ontwierpen een Regeringsreglement bij de verovering van San Salvador in Brazilië en boden dit reglement de Staten-Generaal ter goedkeuring aan, waarna het 1 November 1624 kracht van wet kreeg. Dit reglement werd gewijzigd en toepasselijk gemaakt voor geheel Nederlands Amerika. Dit gewijzigde reglement kreeg 13 October 1629 kracht van wet en staat bekend onder:

"Ordre van Regieringe zoo in Policie als Justitie in de Plaetsen verovert ende te veroveren in West-Indiën".

De "Ordre van Regieringe enz."[x] stelde een "College van Raden van West-Indië" in, dat bekleed werd met de Hoge Regering onder het Hoog Gezag van de Heren XIX. Het College had de hoogste bevoegdheden op het gebied van Justitie en Policie. De Hoge Regering kon functies van justitiële, militaire en civiele aard doen bekleden door een Lage Regering. Deze Lage

---

[x] zie van Grol deel I, eerste artikel II.

Regering werd uitgeoefend door een Raad van Policie of College van Politieke Raden. Zitting hierin hadden één of meer Ambtenaren van de Compagnie, aangevuld met burgers die buiten het verband van de Compagnie stonden. Curaçao was aanvankelijk bezet door alléén Compagnie's Ambtenaren. Daar werd de Lage Regering gevormd door de Directeur en enkele Ambtenaren (die geen bestuursfunctie hadden) als Raden.

Alle transactiën betreffende onroerend goed moesten voor het Gerecht geschieden.

De uitgifte van grond werd geregeld bij art.18, luidende:

"De landen, die onbeheerd zijn, of woest en ongebouwd blijven liggen, "en tot culture kunnen worden gebracht, zullen de Raden uitgeven aan "de Coloniën, die daar vanwegen de Compagnie zijn, of zullen komen, "om te worden gebruikt en gebouwd elk naar haar aard, eisch en meesten oorbaar en op dezelve gewinnen Vruchten, zoo tot lijftochte als "tot negotie noodig. De Coloniën zullen de uitgegeven landen bezitten voor de eerste vijf jaren vrije, alleenlijk met recognitie, en "registratie van deselve, alzoo vanwegen de Compagnie te hebben aangenomen, ten einde van welke vijf jaren daar op gesteld en bij de "Posesseurs ten behoeve van de Compagnie Jaarlijks uitgereikt zal "worden zulken recht van Cijns of Erfpacht, mitsgaders van Tienden "van Vruchten, als de Compagnie naar gelegenheid redelijk vinden en "ordonneeren zal."

In dit art.18 is de cultuurplicht opgenomen, benevens de recognitie en de mogelijkheid tot tiendheffing.

Het Erfrecht werd geregeld volgens de Politieke Ordonnantie van Holland (1 April 1580, zoals verduidelijkt in 1594).

Maar evenmin als de Staten-Generaal, deed de W.I.C. zelf veel aan het koloniseren. De W.I.C. werd door de Staten-Generaal te veel in de oorlogvoering betrokken en moest mede op aandrang van de Participanten, die ontevreden waren over de aangebrachte handel, tot decentralisatie overgaan.

Het eerste teken van decentralisatie was de gebiedsaanwijzing door de Heren XIX aan de Amsterdamse Kamer en aan de Zeeuwse Kamer. De Amsterdamse Kamer kreeg Noord-Amerika als haar operatiegebied aangewezen, de Zeeuwse Kamer Zuid-Amerika.

De decentralisatie moest nog verder gaan. Aan particulieren werden rechten afgestaan om blijvende nederzettingen te stichten.

Alhoewel Participanten de voorkeur hadden, kon de kolonisatie van bepaalde streken ook aan kapitaalkrachtige aandeelhouders van de Compagnie worden overgedragen. Zij, die de kolonisatie van een gebied financierden kregen de naam van Patroon. Aan de Patroon kon de W.I.C. rechten overdragen, die de W.I.C.zelf van de Staten-Generaal hield. Een Patroon is te vergelijken met een Ambachtsheer volgens het Hollandse Leenstelsel. Hij werd beleend met een met een lage of hoge heerlijkheid al naar gelang hij het halsrecht niet of wel verkreeg. Een patroonschap was gebonden aan een minimum aantal coloniërs (de eigenlijke boeren), waardoor een grotere zekerheid verkregen werd, dat de ontginning ter hand genomen werd. De coloniërs kregen hun grond in cultuurplichtigen eigendom van de Patroon tegen betaling van een recognitie (tiende penning), als bewijs, dat de grond van de W.I.C. gehouden werd.Het was niet altijd duidelijk wat de Patroon al of niet tot zijn competentie kon rekenen. Om daar een einde aan te maken werden de rechten en verplichtingen van de Patroon en de Coloniërs in definitieve vorm neergelegd in de "Vrijheden ende Exemptiën enz.", zoals de Heren XIX hadden besloten en wel de "Vrijheden ende Exemptiën enz." van 8 Maart 1628, voor het gebied dat aan de Zeeuwse Kamer was toevertrouwd (Zuid-Amerika en de Kleine Antillen) en de "Vrijheden ende Exemptiën enz." van 7 Juni 1629, voor het gebied dat aan de Amsterdamse Kamer was toevertrouwd (Noord-Amerika). Ze staan bekend als "Zeeuwsch Charter van 1628" en "Amsterdamsch Charter van 1629". Curaçao en Onderhorigheden kwamen later onder het "Amsterdamsch Charter van 1629 te vallen./x

---

/x Oorspronkelijk was Curaçao een Compagnies conqueste.Enkele vroege kolonisatiepogingen van particulieren mislukten.Eerst onder Directeur P.Stuyvesant(1643-1664)vond blijvende afstand van gronden plaats. Stuyvesant was toen echter tevens Directeur van Noord-Amerika,waardoor Curaçao en Onderhorigheden onder het "Amsterdams Charter van 1629"vielen.

Ook particulieren konden volgens het "Amsterdamsch Charter van 1629" vrije eigendom verkrijgen rechtstreeks van de W.I.C..Waar in het Zeeuws Charter onder 4 genoemd wordt "usufruct ende pozessie" en in het Amsterdams Charter onder IV "vrijen eyghendom",is de betekenis hetzelfde nl.volle(W.I.) eigendom, waarbij het eigendomsrecht van iemand gehouden wordt en waaraan een cultuurplicht verbonden is.

Als hoofdbeginselen van de rechten op de gronden golden:

1e "Nulle terre sans seigneur",waarbij dus het beginsel gevolgd werd, dat er geen gronden waren zonder Heer (Staten-Generaal).Ieder geoccupeerd stuk grond werd in bezit genomen namens de Staten-Generaal.

2e Het "Nemo plus iuris".Niemand kon meer rechten bezitten,dan de vervreemder ooit had bezeten.

"Nulle terre sans seigneur".

Een Patroon mocht wel gronden verwerven van inboorlingen door aankoop en behoorlijke schadeloosstelling (Amsterdams Charter onder XXVI), maar hij bracht daarmede de gronden onder de Souvereiniteit van de Staten-Generaal en onder het gezag en bestuur van de Bewindhebberen,Directeur en Raden. Ook al had hij gronden gekocht benevens de volledige souvereiniteit van een geordende Indiaanse stam. Een Patroonschap was geen Souvereine heerlijkheid, doch een heerlijkheid, onderworpen aan het Hoog Gezag van de Souverein, nl.de Staten-Generaal, terwijl de W.I.C. een deel van de Souvereine rechten uitoefende namens de Staten-Generaal (Octrooi art.II)

"Nemo plus iuris".

De Staten-Generaal hadden de W.I.C.geoctroieerd en de W.I.C.stond rechten af binnen de bepalingen van het octrooi.

Eigenlijke "allodiale" eigendom past niet in het Koloniale systeem of het zouden door de Compagnie erkende rechten van inboorlingen kunnen zijn. Het Hollandse "allodium" staat tegenover het "feodum". De eigenaar

van Koloniale grond kreeg zijn eigendom altijd van een vervreemder, die hoogstens in leenheerlijk verband stond tot de Staten-Generaal. Toch kwam de term "allodiale eigendom en erfelijk bezit" veelvuldig voor en moet gezien worden als een bezitrecht, waarbij aangesloten werd op het onderscheid dat in het leenstelsel gemaakt werd tussen allodium en feodum, maar dan toegepast op koloniale verhoudingen. De Compagnie bleef als Heer, de "dominus directus", terwijl de allodiale eigenaar het "dominium utile" had. De allodiale eigenaar had de verplichting om de grond te gebruiken en als erkenning van het recht der Compagnie moest hij een recognitie betalen in een vorm, die zich wijzigde van tienden tot bundergeld. /x

"Allodium" werd in Holland oorspronkelijk gebruikt om aan te geven dat de gronden door erfopvolging verkregen waren. Het geheel-eigen (Germaans al-od), het erfgoed, als onderscheiding van gronden door koop in eigendom verkregen. De betekenis, welke dit woord vertegenwoordigde, werd in de Koloniale sfeer overgenomen. Het drukte uit, dat men over de grootst mogelijke rechten beschikte, die men onder de Compagnie kon verwerven.

Men kon gronden erfelijk bezitten in West-Indische eigendom of in West-Indisch leen. Zodoende werd in Suriname de term "Allodiale eigendom en erfelijk bezit" gebruikelijk.

Ook op Curaçao en Aruba werd deze term in de 19e eeuw gebruikelijk door de invloed van de Gouverneur te Suriname, die tevens een tijd lang Gouverneur van de Antillen is geweest.

Het is dan ook te begrijpen, dat vóór de invoering van het Surinaamse B.W., te Suriname stemmen opgingen om dit recht (allodiale eigendom en erfelijk bezit) in het B.W. op te nemen en daarmede onderscheid te maken met het recht van eigendom.

Hoofdzaak bleef om regelen op te stellen, waardoor particulieren aangetrokken konden worden tot ontginning. Er moest een cultuurplicht bestaan om het hoofddoel (aan te brengen handel) te kunnen verwezenlijken, maar tevens beschermende bepalingen (Vrijheden en Exemptiën) om aan deze plicht te kunnen voldoen. De Staten-Generaal verzorgden gedeeltelijk de bescherming tegenover vijandelijke handelingen. De W.I.C. deed als verlengstuk der Staten-Generaal de vijand afbreuk. Het doel der W.I.C. was echter niet om combattant te zijn. Zij mocht voordeel trachten te bereiken, binnen het bepaalde in het Octrooi, om door inzet van haar schepen de handel tot zich te trekken uit de gebieden, die zij uitgaf om in cultuur te brengen. Slechts enkele artikelen <u>moesten</u> via de W.I.C. vervoerd worden, zoals zout, verfhout e.d.. Verder kon de W.I.C. van haar geoctrooieerde rechten afstand doen aan Patronen enz. Deze bepalingen duiden wel sterk op de Souvereiniteit van de Staten-Generaal. De Staten-Generaal lieten het totale lands-

---

/x zie Prof. Jhr. D.G. Rengers Hora Siccama in de inleiding bij G.J. van Grol, deel II blz. 8.

belang voorgaan boven de belangen van de W.I.C..Industrieën, welke niet agrarisch waren, wilden de Staten-Generaal buiten deze gebieden houden, om geen concurrentie met de industrieën van het moederland zelf in het leven te roepen (men mocht bijv.geen lakens weven). Het oprichten van suikermolens (agrarisch) werd wél gestimuleerd, maar door de onzekere toestanden (Engelse oorlogen) was men huiverig voor grote vaste kapitaal-investeringen.

Zoals reeds vermeld, werden door de W.I.C.tienden geheven als erkenning, dat de gronden van de W.I.C. gehouden werden.Het feodale karakter trad op de voorgrond. De "Heer" (W.I.C.) zorgde voor het Bestuur en bekostigde dit uit tienden en aangebrachte handel. Om het in cultuur brengen te stimuleren kreeg men voor een aantal jaren vrijdom van tienden. Hiertegenover stond, dat zo niet binnen een klein aantal jaren begonnen was met het in cultuur brengen, de gronden aan de W.I.C.terugvielen.

Curaçao en onderhorigheden (Aruba, Bonaire).

In de moeilijke tijd van het begin der W.I.C.werd gezocht naar een gunstige haven met mogelijkheid om vaste voet te behouden in het Caraibisch gebied; voor de oorlogvoering was dit noodzakelijk.Gebieden in Zuid-Amerika waren gewonnen en verloren gegaan. Het doel der Staten-Generaal, om de vijand (Spanje) zoveel mogelijk afbreuk te doen of zich te verrijken, vereiste voor de schepen een goede haven,die beschut lag en beschermd kon worden, binnen het operatiegebied. De Staten-Generaal bedienden zich in de oorlogvoering mede van de W.I.C.krachtens het Octrooi. Veroverde schepen brachten de W.I.C.vaak directe winst. Wanneer een vloot werd uitgerust combineerde de W.I.C.vaak het overbrengen van coloniërs, vee en werktuigen met een veroveringstocht. De Staten-Generaal, maar ook de W.I.C.,hadden belang bij een goede haven. De Staten-Generaal uit het oogpunt der strategische oorlogsvoering,de W.I.C.als ravitaillerings-en overslaghaven, waarbij de W.I.C.ook interesse had om het achterland in cultuur te brengen en daarmede de handelsvaart te vermeerderen. Het oog viel op Curaçao.

Jan Jansz.Otsen was als gevangene van de Spanjaarden in de haven van Curaçao geweest en lichtte de Heren XIX in over de mooie beschutte haven. Versterkingen waren niet aangebracht. Hij kon de Heren XIX overtuigen om de haven van Curaçao uit te kiezen als operatiehaven en de Staten-Generaal gingen met deze keuze accoord. De verovering werd aan de W.I.C.opgedragen.Otsen ging als gids mede met de schepen, die onder bevel van Johannes van Walbeeck gesteld werden.Otsen faalde als gids. De ingang van de haven werd door de schepen voorbij gevaren op 6 Juli 1634.Hierdoor werd het noodzakelijk, mede in verband met de sterke NO.Passaat en zeestromingen, via Hispaniola (Espagnola of thans Haïti) te zeilen, zodat men eerst de 29ste Juli 1634 de St.Annabaai van Curaçao

binnen kon vallen. Op 31 Juli 1634 ging men aan land.

Johannes van Walbeeck was mede als Directeur uitgezonden door de Heren XIX en als zodanig beëdigd door de Staten-Generaal, zodat vanaf 31 Juli 1634 van een geordend gezag op Curaçao gesproken kan worden. Met de inname van Curaçao werden tevens Bonaire en Aruba onder het door de Staten-Generaal geoctrooieerd gezag van de W.I.C. gebracht. J. van Walbeeck schrijft daarover op 27 Augustus 1634 (nog vóór men op Aruba was geweest) aan de Heren XIX[x]:

"Wat nu de gelegenheyt van dit eylant Curaçao aengaet waeraff Bonaire "ende Aruba mede dependeren, die daarom "alle drie die eylanden van Curaçao genoemt worden) deselve hout sich,......"

Het bestaan van Aruba was wel reeds bekend bij de Hollandse zeevaarders. Maar het duurde nog enkele jaren, voordat op het eiland een vertegenwoordiger van de W.I.C. werd gestationneerd. Het jacht "de Swaluwe" was eind 1635 tweemaal onder de kust van Aruba geweest en had aldaar tevens een barkje veroverd met 9 opvarenden.
De bemanning van het jacht "de Brack" ziet Aruba op 10 Mei 1636 als:
"van de Oost-hoeck eerst streckt Noordt-West ten Westen twee mijlen tot eenen ronden hooghachtigen spitsen Bergh, ende dan voorts Noordt-West ten Noorden tot aan de Zuydt-Westhoeck twee mijlen stijf".[xx]

Het was de Bewindhebberen bekend dat de Engelsen een oogje op Bonaire hadden en toen bericht kwam, dat een Frans schip op Bonaire dieren aan het laden was en dat vanaf dit eiland door de Indianen, die nog steeds in verbinding stonden met de Spanjaarden op de vaste kust van Venezuela, tekens gegeven werden aan Curaçao en omgekeerd, besloten de Bewindhebberen

---

[x] zie Joannes de Laet, Jaerlijck Verhael, 4e deel Linschoten Serie blz.304

[xx] zie Joannes de Laet, Jaarlijck Verhael, 4e deel Linschoten Serie blz.203

ook Bonaire en Aruba in werkelijk bezit te nemen, hetgeen betekende,dat men één man op Bonaire stationneerde, die "sauvegarde" en al spoedig "commandeur" genoemd werd. Hij moest vuren ontsteken bij nadering van vijandelijke schepen als waarschuwing voor Curaçao. Hieruit zou afgeleid kunnen worden dat Aruba ook reeds spoedig een, zij het kleine, bezetting kreeg.

Johannes van Walbeeck vond op het eiland Curaçao 32 Spanjaarden en 402 Indianen. Zij hielden vee en verzamelden verfhout. De huiden/x en het hout werden af en toe door Spaanse schepen weggehaald.

J.van Walbeeck rapporteerde aan de Bewindhebberen niet zeer gunstig over de mogelijkheden van het eiland zelf. Een poging van een boer met 2 knechten, om op Curaçao een landbouwbedrijf te stichten, mislukte. Zij gingen over in dienst van de Compagnie om een proeftuin aan te leggen.

Ondanks dat J.v.Walbeeck in Curaçao niet veel nut zag, heeft hij de verdediging en het Bestuur energiek aangepakt.Toch vroeg hij om overplaatsing naar het strijdtoneel in Zuid-Amerika, daar het zenuwslopend wachten, of de vijand een aanval zou doen of niet, niet met zijn karakter overeenkwam. Het duurde tot onder de Directeur Petrus Stuyvesant, ((1643-1664), dat de Bewindhebberen besloten ook de kolonisatie te bevorderen, waarmede feitelijk de beslissing viel zich definitief op Curaçao te willen vestigen.

Van 1652-1654 werd getracht Curaçao te ontginnen met behulp van Patroonschappen. Deze pogingen mislukten. De verplichte 50 coloniërs voor een Patroonschap konden niet worden bereikt. Slechts een 12 tal coloniërs was aanwezig toen het Patroonschap teruggenomen werd. Deze coloniërs verzochten nu ieder persoonlijk om gronden. De W.I.C. gaf hun de aangevraagde gronden in volle (W.I.) eigendom.

---

x/ huiden werden gebruikt voor de perkament fabricage.

Kon men op Curaçao als vrij man gronden in volle (W.I.) eigendom verkrijgen, op Aruba werden hoogstens vergunningen verleend. De W.I.C. behield Aruba en Bonaire zelf en gaf daar geen gronden uit. Aruba werd één grote rancho-plantage ten dienste van de W.I.C.en werd bestuurd vanuit Curaçao. Aruba leverde paarden aan Curaçao.De paardenfokkerij trok Indiaanse emigranten aan, die in dienst traden van de W.I.C.als contractarbeider.Evenals de Indianen, die reeds verblijf hielden op het eiland, stonden zij onder de normale rechtsregels/x

Tijdens de W.I.C.bestond de bevolking op Aruba uit:

le. Enkele Compagnies-bedienden, 2e Vrije Indianen, die onder een "Kapitein" geplaatst werden om hun belangen als vrije mensen te beschermen, 3e Indianen als contractarbeiders. Het gezag was vertegenwoordigd door een ambtenaar van de W.I.C.,die "Commandeur" genoemd werd. De vrije Indianen mochten op de gronden van de Compagnie wonen. Zij mochten vee houden en de grond bewerken om in eigen onderhoud te voorzien.Daarentegen moesten ze herendiensten voor de Compagnie verrichten,zoals het opvangen van het vee van de Compagnie, het schoonhouden van tanki's/xx en putten, het aanvoeren van water, enz..Voldeed men niet aan deze Herendiensten,dan kon men van het eiland gezet worden.Van een eigen stam was geen sprake. De contractarbeiders werden veelal gebruikt voor plantagewerkzaamheden, hakken en verzamelen van brandhout en voor de paardenfokkerij.

De overgang van de W.I.C in de N(ieuwe) W.I.C.in 1674 had voor Curaçao wel enige betekenis, voor Aruba echter weinig. De gesloten (alleen)-handel van de Compagnie werkte remmend op de ontwikkeling, daar de gronden geen rijke opbrengsten konden geven. Daarvoor is het klimaat

---

x/ Vanaf het begin der W.I.C.werden slaven gebruikt voor de ontginning (op Aruba eerst in de 2e helft der 18e eeuw tijdens de Nieuwe West-Indische Compagnie)De W.I.C.nam op zich voor de aanvoer van slaven te zorgen ten behoeve van de coloniërs.De W.kust van Afrika lag binnen haar octrooibegrenzingen.Slaven stonden onder aparte rechtsregels.

xx/ een tanki is een natuurlijk waterreservoir.

te warm en te droog. Practisch alle agrarische gebieden in Noord- en Zuid-Amerika waren weggevallen. Nu werd de N.W.I.C. gemachtigd om te Curaçao open handel te drijven, waarbij ook aan particulieren vergund werd te Curaçao slaven te kopen. De daardoor ontstane handelswelvaart op Curaçao heeft zich tot op heden met ups en downs weten te handhaven, alhoewel van de opzet om ook agrarisch nut van de Antillen te trekken, niet veel is overgebleven.

De N.W.I.C. trad verder geheel in de voetsporen van de oude W.I.C. echter met enkele organisatorische wijzigingen. Zo werd het College van Bewindhebberen thans uit tien personen gevormd en wel, van de Kamer van Amsterdam 4, van de Kamer van Zeeland 2, van de andere 3 Kamers ieder 1 en van de Staten-Generaal 1. Zij vormden samen de Heren X. Alle rechten bij de oude W.I.C. verkregen, werden door de N.W.I.C. erkend.

Op Aruba werd voornamelijk veeteelt gedreven. Veeteelt vereiste geen trankeringen.[x] Het vee liep overal vrij rond. Zonder toestemming van de Directeur te Curaçao mocht niemand vee-coralen houden. Handel mocht niet door particulieren gedreven worden.

Een beeld van de toestand op Aruba wordt verkregen uit gevoerde correspondentie van Kornet (commandant der ruiters) Jacob Evertsz met de Directeur[xx] Rodier en de Heren X in de jaren 1774 en 1775[xxx].

Bij missive van 10 Juni 1774 berichtte de Directeur van Curaçao aan de Heren X, dat hij van de Indianin Maria Tromp (op Aruba) "volgens usantie voor de Compagnie hadde genomen de door haar tot 700 stuks aangequeekte schaepen". Bij missive van 26 October 1774 vroegen de Heren X, waarin deze usantie bestemd. Bij het schrijven van de Directeur Rodier

---

x / trankering is een omheining, veelal van cactussen.

xx / de Directeuren werden inmiddels Gouverneur genoemd, aangepast aan de betiteling van de Hoofden van de Franse en Engelse Koloniën

xxx / zie "De Nederlanders op de West-Indische eilanden" door J.H.J. Hamelberg, Documenten no.17, noot 3 van blz.194, blz.195 en 196.

d.d.25 April 1775, ging een verklaring van de Kornet Jacob Evertsz,dat het zowel in zijn tijd als gedurende het leven van zijn vader, de Kornet Hendrik Evertsz,"altijd de gewoonte was geweest aan de Indianen een stukje grond te gunnen voor hunne alimentatie, waarop zij ook eenig vee mochten houden en in vergoeding hiervoor hunne diensten aan de Compagnie moesten presteeren voor het kappen van hout en het opvangen van vee".

De Bewindhebberen hadden al eerder (1740) naar voren gebracht om Bonaire en Aruba meer productief te maken. Gouverneur Faesch stelde voor om op Aruba muilezels te fokken, maar terzelfder tijd kwam een verzoek van particulieren bij de Bewindhebberen om het hele eiland aan hun te verhuren. De orderhandelingen sprongen na een jaar af.

Een particuliere vestiging op Aruba werd tot 1754 niet toegestaan. Tot in dat jaar aan Mozes van Salomon Levy Maduro, aan de Zuidzijde van het eiland zoveel akkers grond werden afgestaan als men zou oordelen, dat hem ter bebouwing zouden kunnen worden gegeven. Er werd nu ook een eed vastgesteld voor hen die zich op Aruba zouden willen vestigen.Deze eed luidde:x/

"Gij, N.N.,zweert:

1. Dat gij,op Aruba komende, U zult gedragen als een getrouw opgezetene, den Commandeur in alles zult gehoorzamen en met en benevens de andere bewoners des Edele Compagnie's werk zult helpen doen en de waterputten helpen schoonmaken; dat gij in geenerlei maniere eenige negotie aldaar wilt doen en aan niemand iets verkoopen of van vreemdelingen iets inkoopen en dat, als U iets dergelijks voorkomt, door anderen gedaan, gij zulks aanstonds aan den Commandeur zult waarschuwen, insgelijks als gij iets zoudt te weten komen, dat iemand iets tegen het eiland zou willen ondernemen; dat de gronden aan U precario vergund, door U zullen bebouwd worden,maar dat gij zelve niet zult veralineeren of aan anderen transporteeren of verkoopen, wel door Uwe nakomelingen laten bewonen, bebouwen en het genot daarvan (laten) hebben, doch met hetzelfde verband om die niet aan iemand anders te mogen transporteeren of verkoopen, maar dat het

---

x/ zie "De Nederlanders op de West-Indische eilanden" door J.H.J.Hamelberg, Documenten no.81.

land bij uitsterving weder aan de Edele Compagnie zal vervallen.

2. Gij zult aldaar buiten weten en consent van den Commandeur geene coralen van vee vermogen te houden.

3. En zoo gij dit niet in allen deelen nakomt, zoo zal de Commandeur vermogen van U de vergunde landerijen zonder verdere formaliteiten af te nemen en U van het eiland te verzenden."

Deze eed is kenmerkend voor het leenrecht. Het is de manschap of hulde, die de "man" verschuldigd was, waardoor hij zich verbond de "Heer" trouw te dienen, diens voordeel te zoeken, hem ten beste te raden, te helpen en bij te staan, zijn nadeel te weren enz....Maduro legde deze eed op 17 Juni 1754 af.

Gouverneur Rodier achtte deze vestigingen in het nadeel van de Compagnie en wees enkele verzoeken in 1768 en 1772 af, maar moet later van mening zijn veranderd. Hij legde zijn ambt neer in Juni 1781. Een kort tussenbestuur volgde van Luitenant-Gouverneur Jan Lixraaven, waarna Johannes de Veer Abz. op 15 Augustus 1782 werd geïnstalleerd. Johannes de Veer vond deze vestigingen geheel in het nadeel van de Compagnie. De Bewindhebberen deelden die mening en gelastten: "dat geen nieuwe inwoonders aldaar werden toegelaten".Zij, die reeds gevestigd waren, mochten blijven, maar geen nieuwe voorrechten mochten worden toegekend, terwijl zorgvuldig gelet moest worden, dat geen misbruik gemaakt werd van de hun verleende vergunning.

De ingezetenen moesten steeds bedenken dat hun verblijf en het houden van een aantal beesten tot hun gebruik, slechts een blote vergunning was. Daartoe moesten ze hun vee merken, jaarlijks een weideloon aan de Compagnie betalen en een vergoeding geven voor elke verleende vergunning om van hun vee te verkopen. De bedragen konden zeer gering zijn, daar slechts bedoeld werd de ingezetenen te herinneren aan de hun toegestane gunst.

Na de opheffing van de N.W.I.C. was vanaf 12 Januari 1791 de

instructie van de Commandeur van Aruba van kracht,welke hem opdroeg de veehouderij voort te zetten, die, anders dan op Bonaire, op Aruba mede in handen was van particulieren.De Commandeur moest zorg dragen, dat geen savanna of andere weidegronden door de ingezetenen beplant zouden worden. De rechten op de grond bleven het feodale karakter behouden,ook al was de N.W.I.C.als schakel uitgevallen. In haar plaats trad de Koloniale Raad.

Van 1807 tot 1815 is Curaçao en Onderhorigheden onder Engels Bewind geweest. Onder dit bewind werden gronden bij vergunning uitgegeven.

ARUBA ONDER HET KONINKLIJK OPPERBESTUUR.

Overgangstijd, waarin het feodale karakter van de rechten op de grond verloren gaat.

In 1815 nam het Koninklijk Opperbestuur het bewind van de Engelsen over en bevond dat Aruba en Bonaire nog geheel als Domeingronden aangemerkt konden worden. Het was de inwoners slechts vergund om op de eilanden te wonen, zo zij zich onderwierpen aan de diensten die zij moesten verrichten ten behoeve van de bewindvoerders en de samenleving. De inwoners werd toegestaan om kostgronden in gebruik te nemen en enig vee te houden. Ook waren inwoners toegelaten, die tevens een vererfelijke vergunning hadden verkregen om gronden in gebruik te nemen. Duidelijk was tot uitdrukking gebracht, dat het verleende recht niet meer dan een vergunning was. Indien blijvende rechten aan particulieren werden afgestaan vreesde men, dat dit nadeel zou berokkenen aan de achtereenvolgende bewindvoerders. Bij vestigingen zouden veelal de beste gronden niet meer toegankelijk worden voor het vee, waardoor het voordeel als rancho geringer zou worden. Het gehele eiland Aruba als Rancho zou bij een gecontroleerde kleine bevolking bijna zeker baten opleveren. De instructie van de Commandeur van Aruba van 1791 legde de Commandeur mede tot taak op om de veehouderij voort te zetten en daarvoor te waken. Deze instructie bleef onder het Koninklijk Opperbestuur vooreerst van kracht.

Het Regeringsreglement van 1815 voor Curaçao, Aruba en Bonaire gaf aan, dat van Aruba en Bonaire "meerdere voordelen konden worden aangebracht". Een Commissie moest onderzoeken op welke wijze profijt getrokken kon worden van het hout in de bossen, het kalkbranden, de zoutpannen, veefokkerij en andere bronnen. Een Commandeur of ander geschikt persoon moest op deze eilanden zorg dragen voor de "Policie". De richtlijnen, door de Regering aan de Commissie gegeven, sluiten geheel aan bij de richtlijnen, die in de voorgaande jaren geldend waren t.a.v. Aruba.

In 1816 werd een aanvulling gegeven op de instructie van de Commandeur van 1791. Deze aanvulling behelsde, dat niemand meer enige grond mocht "betranqueeren" (omheinen) en legt daarmede het accent uitdrukkelijk op de veehouderij ten profijte van het Koninkrijk.

In 1816 had Aruba 1732 inwoners, inclusief 336 slaven; 286 ingezetenen hadden 281 huizen en 261 tuinen. Op Aruba waren 564 "echte Indianen". De belangen van deze inwoners moesten onder het oog gezien worden. Wel was op Aruba, anders dan op Bonaire, particuliere veehouderij niet verboden, maar het Koninklijk Opperbestuur kwam in de eerstkomende jaren na 1816 tot het inzicht, dat ook de landbouw aandacht verdiende.

Op Curaçao heeft men al spoedig na de vestiging van de W.I.C. gronden uitgegeven in (W.I.) eigendom, met het vooropgezette doel, dat het in cultuur brengen der gronden ook voordeel op zou leveren. Van deze opzet is niet veel terechtgekomen, maar wel is hieruit het grootgrondbezit (Plantages) voortgesproten.

Op Aruba heeft de landbouw een andere geschiedenis doorgemaakt, zodat een totaal ander beeld ontstond van de parcelering van het eiland. De minder gunstige ontwikkeling van de landbouw op Curacao zal wel oorzaak geweest zijn, dat men Aruba trachtte vrij te houden van vestigingen, om het eiland zoveel mogelijk voor de veeteelt te kunnen behouden.

Noodzakelijke vestigingen en natuurlijke aanwas van de bevolking maakte het nodig om de inwoners te vergunnen gewassen te verbouwen om in eigen onderhoud te kunnen voorzien.
Hoofddoel bleef veeteelt.

Het Koninklijk Opperbestuur volgde vooreerst deze gedragslijn, maar door de groei van de bevolking werd het noodzakelijk hiervan af te wijken.

De bevolking moest in de gelegenheid gesteld worden om landbouw uit te oefenen, anders zouden de onderhoudskosten te groot worden. Daar de landbouw niet meer tegen te houden was, trachtte men haar te stimuleren,

mede daar de katoen- en cochenille-cultuur kansen leken te bieden. We zullen nog zien, dat in de verder gevolgde grondpolitiek de landbouw steeds moest wijken voor andere zich voordoende aspecten ter verbetering van de economische omstandigheden (goud, phosphaat). Het beplanten der tuinen onder vaak moeilijke omstandigheden (droogte) werd gewaardeerd, door deze gronden aan te bieden in volle en vrije eigendom. Nog steeds (W.I.) eigendom, als eigendom gehouden van de Staten Generaal.

Daar op Curaçao reeds eerder volle (W.I.) eigendom bestond, moesten daar registrerende maatregelen genomen worden (1816). Voor Aruba kon men nog wachten. Men kon zich bedenken op de te volgen grondpolitiek. Ook de nieuwe Staatsrechtelijke verhoudingen moesten vastgelegd worden.

Het:

<u>Reglement van administratie en bestuur op het eiland Aruba</u>

van 31 December 1823 no.857 werd afgekondigd op 30 Januari 1824 (Herdr.Bundel Publicatie Blad no.67).

Dit reglement was een eerste positieve bijdrage tot een eigen administratie en bestuur van Aruba, zij het nog volkomen afhankelijk van de Gouverneur te Curaçao.

De administratie en het bestuur werden opgedragen aan de Commandeur, die onder de bevelen stond van de Gouverneur te Curaçao.

Art.7 en art. 8 van dit reglement luiden:

Art.7

"De gronden en landen die de ingezetenen bij vergunning bezitten, met uitzondering der zoodanigen die gelegen zijn in de oorden, dewelke tot 's lands veeteelt of ander Gouvernements gebruik geschikt zijn, zullen aan de bezitters daarvan die zulks verkiezen in vollen en vrijen eigendom worden afgestaan, zonder eenige hoegenaamde betaling daarvoor aan 's Rijks koloniale kas te doen, anders dan van den 50 sten penning der waarde daarvan, die bij tauxatie zal worden bepaald.

Degenen die in de zoo even bedoelde uitgezonderde oorden gronden in bezit hebben, zullen dezelve moeten verlaten en worden daarvoor in een ander oord op de hiervoren gemelde manier schadeloos gesteld."

Art. 8

"De gronden die tot weilanden of ander gebruik van den lande niet nodig zijn, zullen door den Gouverneur aan de ingezetenen ten behoeve van 's Rijks koloniale Kas mogen worden verkocht voor niet minder dan dezelve bij tauxatie zullen bevonden worden waardig te zijn, vrij van betaling des 50 sten pennings wegens dezen verkoop."

De gronden bedoeld in art.7 werden dus gratis in vollen en vrijen eigendom verstrekt, maar er moest de 50 ste penning (overdrachtsbelasting) betaald worden. De gronden bedoeld in art.8 werden tegen een taxatieprijs verkocht, echter zonder 50 ste penning. Op de gratisverstrekking stond een sanctie volgens art.10, dat zij, die verzuimden om binnen 3 jaar de gronden te beplanten, hun aanspraken zouden verliezen.

Door het vinden van goud in Juni 1824 werden de agrarische bepalingen (art. 7 en art.8) uit dit reglement opgeschort bij beschikking van 30 Augustus 1824 no.643. Van enige overdracht tussen 30 Januari en 30 Augustus 1824 is niets bekend. Waarschijnlijk was de opschorting al bekend, voordat tot uitgifte kon worden overgegaan, daar de aanvrage tot opmeten, het opmeten zelf, de aanvrage tot verkrijging van de in gebruik zijnde gronden en het opzenden van de stukken naar en van Curaçao ook de nodige tijd gevergd zal hebben.

Art.31 en 32 van het Reglement van 30 Januari 1824 luiden:

Art.31

"Alle transporten van vaste en onroerende goederen, alsmede hypothecaire acten worden op het koloniale kantoor, in duplo, opgemaakt en voor den Commandeur, met en benevens een der magistraten en in presentie van den kolonialen schrijver, gepasseerd, nadat de 50 ste of 40 ste penning daarop verschuldigd in handen van den ontvanger zal zijn betaald.

Het duplum eener dusdanige acte zal de Commandeur bij de eerste scheepsgelegenheid aan den secretaris van den Raad van Policie te Curaçao overzenden om ter secretarij onder deszelfs beheer te worden geregistreerd."

Art. 32

"De Commandeur alleen is bevoegd om, geassisteerd met twee getuigen alle zoodanige acten te passeren welke door notarissen en getuigen mogen of moeten worden gepasseerd, zullende dusdanige acten door den kolonialen schrijver worden opgemaakt, en de minuten daarvan moeten ten kolonialen kantore blijven berusten alwaar alle onderhandsche acten door den kolonialen schrijver mogen geregistreerd geautentiseerd en de gevraagde kopijen van dergelijke, zoowel als van de aldaar berustende acten voor de belanghebbenden afgeschreven en onder zijne handteekening afgegeven worden."

Bij P.E. no.59 (Herdr.Bundel) d.d.18 Juni 1822,(in werking getreden 1 Juli 1822), waren onderhandse akten, welke opgemaakt zouden worden voor personen, die niet konden lezen en schrijven, nietig verklaard.

Thans volgt dus de nadere beperking, die alle onderhandse akten van onroerende goederen uitsluit (art. 31).

Deze uitsluiting is verder steeds gehandhaafd gebleven.

Door de opschorting van de agrarische bepalingen in Augustus 1824 bleef eigenlijk het oude "leen"verband bestaan.

Het wankele bestaan der goudwinning deed het Gouvernement weer uitzien naar andere bestaansmogelijkheden. De landbouw trok aan door de mogelijkheid die bestond in de katoen/cochenille- en aloëcultuur. De wijze van uitgifte werd gevonden in pachtovereenkomsten tegen een bundergeld van f.2.-- (1837 t/m 1839).

Een Commissie van onderzoek ingesteld bij beschikking d.d. 9 Februari 1839 bevond, dat op Aruba 417 stukken bouwland tezamen groot plm.794 bunder bij particulieren in gebruik waren.

Op dit onderzoek volgde:

<u>de Koninklijke bewilliging van 12 Augustus 1839, no.70.</u>

Met deze Koninklijke bewilliging wordt een nieuwe fase ingeluid in de ontwikkelingsgang van de rechten op de grond.

Eigenlijk wordt hiermede de opschorting van Augustus 1824, betreffende de agrarische bepalingen van het Reglement van 30 December 1823, weer opgeheven. De Gezaghebber (Curaçao, Aruba en Bonaire) Baron R.F.van Raders werd gemachtigd de wettige overdracht aan de bezitters (of hun rechtverkrijgenden) van de bedoelde gronden kosteloos te bewerkstelligen. Een grondbelasting van f. 2.-- per bunder (bundergeld) moest worden geheven met ingang van 1 Januari 1840. Door deze Koninklijke bewilliging was het voor het eerst mogelijk om op Aruba rechten op gronden in (W.I.) eigendom te verkrijgen. Deze rechten werden concessierechten genoemd.

"Concessie heeft de betekenis van (W.I.) eigendom. De blote eigendom bleef aan de Staten-Generaal.

30 December 1839 (P.B.no.227 Herdr.Bundel) bepaalde de Gezaghebber, dat alvorens de concessiebrieven van gronden aan de belanghebbenden te Aruba uit te reiken, "verstaan"moest worden, dat het recht van het Gouvernement op het verfhout voorbehouden bleef.

P.B.no.244 (Herdr.Bundel) d.d.1 Juni 1842 bepaalde nog, dat op de "uitgegevene" en "over te dragene" gronden het recht der mijnen eveneens bleef voorbehouden.

Bij K.B.van 16 September 1841 no.71 werd tenslotte bepaald dat ook de pachtgronden in volle (W.I.) eigendom konden worden overgedragen op dezelfde wijze als ket K.B.van 12 Augustus 1839 no.70 aangaf. Alleen werd hier reeds direct het voorbehoud der mijnen gemaakt.

Hiermede werden de sporen van de oude feodale verhoudingen uitgewist, op de "Permitten" na. Het bundergeld was blijven bestaan, als recognitie, waarmede uitgedrukt werd dat de gronden gehouden werden van de Staten-Generaal. Alhoewel de cultuurplicht niet meer duidelijk was aangegeven, was de cultuurplicht een plicht verbonden aan het concessierecht. Gronden konden op zijn hoogst in volle (W.I.) eigendom worden overgedragen.

DE CONCESSIE

Periode 1839 tot en met 1867.

De belangrijkste vorm van eigendomsverkrijging van rechten op de grond werd thans de concessie, welke het karakter had gekregen van vererfelijke en vervreemdbare (W.I.) eigendom.

Men diende een aanvrage in tot opmeting van een stuk grond, dat men wenste te verkrijgen. Daarop werd een vergunning tot opmeting afgegeven door de Commandeur. De rooimeester legde de uitkomsten van zijn meting neer in een rooibrief. Een verzoek benevens de rooibrief werden opgestuurd aan de Gouverneur. Deze verleende het recht van concessie bij beschikking en gaf daartoe aan de belanghebbende een Grondbrief, waarin de uitkomsten van de meting waren opgenomen, benevens de bepalingen waaronder het recht werd verleend. Iedere Grondbrief kreeg een nummer, terwijl aan het betreffende perceel ook een naam werd toegekend. Nummer en naam zijn de kenmerken, waarmede een concessie werd aangeduid.

30 December 1839 werden 420 concessies overgedragen volgens de bepalingen van het K.B.d.d.12 Augustus 1839 no.70, waarna geregeld concessies werden uitgegeven.

Ongeveer analoog aan het erfpachtsrecht van thans, gingen de rechten op de concessie te niet. Wanneer het bundergeld niet betaald werd, b.v.door onvermogen, schreef men de concessie af en kwam deze weer aan het Gouvernement waarbij het verschuldigde bundergeld als "non valeur" (oninbaar) werd afgeschreven. Ook had men de mogelijkheid om de Grondbrief weer in te dienen, wanneer men geen gebruik meer wenste te maken van de verkregen rechten, maar dus ook van de daaraan verbonden verplichtingen. Het concessierecht werd daarmede afgestaan aan het Gouvernement en werd dan eveneens afgeschreven.

De overdracht van de rechten geschiedde aanvankelijk voor de bevoegde autoriteiten (zie art. 31).

Een request van 24 Juni 1859 aan de Gouverneur van Curaçao hield in:

"Dat zij rekwestranten, namelijk, thans verstoken zijn van het voor-
"regt hen toegekend geweest bij art. 31 van het Reglement van Administra-
"tie en Bestuur op dit eiland d.d.31 December 1823, waarbij alle trans-
"porten van vaste en onroerende goederen, alsmede hypothecaire acten voor
"de bevoegde autoriteiten alhier gepasseerd werden.

"Dat dit voorregt, hetwelk zij vanaf de invoering van bedoeld Regle-
"ment steeds ongestoord bleven genieten, eerst in het afgeloopen jaar tot
"hunne groote verwondering werdt ingetrokken en wel op grond van het
"steeds in werking zijnde art.43 van het voormalig Regerings Reglement
van Curaçao en onderhoorigheden van het jaar 1834, waarbij bepaald werd
"dat alle transporten van vaste goederen en hypotheken voor de Regtbank
"moeten worden verleden.

"Dat dit bij hun verwondering baarde omdat er voor 24 jaren ná de
"invoering van gezegd Reglement van 1834, geen verandering in den toenma-
"ligen stand van zaken ontstaan was en eerst in 1858, nadat de Wet zelve
"al 10 jaren ingetrokken was, de bepaling vervat in art.43 van toepassing
"gemaakt werdt.

"dat uit dezen ommekeer van zaken voor hun rekwestranten een onge-
"rief is ontstaan dat zeer zwaar drukt, in aanmerking nemende hun pecu-
"nieele omstandigheden en de geringe waarde der eigendommen op dit eiland
"bezitten terwijl het ook te voorzien is dat daardoor verwarringen en
"verwikkelingen zullen komen te ontstaan................."

Verder volgt een kostenopgave van f.6.35 voor een akte van f.1000.-
Indien de akte op Curaçao gepasseerd moet worden zullen de kosten minstens f.15.17 bedragen. Men wordt als het ware gedwongen om stilzwijgend en onderhands te verkopen, terwijl de verkoper aansprakelijk blijft voor de belasting.

Verzocht wordt een wet uit te vaardigen in de geest van art.31 van het Reglement van 1823.

Het Regeringsreglement van 1824 is gewijzigd in 1834 en 1848. Op deze Regeringsreglementen doelen de requestranten.

Dit request geeft de moeilijkheden goed weer, waarmede het Bestuur te kampen had, om genomen maatregelen ook uitgevoerd te krijgen. Locale omstandigheden waren oorzaak, dat verordeningen niet overeenkomstig de bedoeling werden uitgevoerd, waardoor verwarring ontstond. (Curaçao stond onder direct Bestuur van degenen, die ook de verordeningen uitvaardigden, waardoor de grondboekhouding redelijk is gevoerd.)

Aruba, Bonaire en de Bovenwindse eilanden (St. Maarten, St.Eustatius en Saba) hadden een bestuur van lagere orde en geen vakbekwame ambtenaren. De grondboekhouding is hier om deze redenen op minder juiste wijze gevoerd, hoewel op Aruba in de laatste decennia langzamerhand een verbetering is ingetreden.

De "Goldmining" heeft in deze periode geregeld invloed gehad op de

gevoerde grondpolitiek. Het recht op de mijnen was, zoals we gezien hebben, steeds voorbehouden aan het Gouvernement. De Publicatie van 20/22 October 1832 (P.B. no.172), waarbij de gouddelving op Aruba voor iedereen met een permit van het Koloniaal Bestuur was opengesteld, werd bij K.B. d.d.23 Januari 1854 vervallen verklaard, waarbij voor 40 jaar het recht van ontginning van delfstoffen op Aruba bij concessie verleend werd aan L.J. de Jongh.

Op een request van ingezetenen die aantoonden dat van het concessierecht op de mijnen geen gebruik gemaakt werd, terwijl zij zelf in behoeftige omstandigheden verkeerden door misoogst, werd de goudwinning wederom opengesteld bij P.B.1867 no.3 d.d.9 Januari 1867, daar de concessie van de Jongh was ingetrokken.

Daar de Heer F.Isola aannemelijke aanbiedingen had gedaan werd dit P.B.1867 no.3 weer ingetrokken bij P.B.1867 no.16. Een periode werd ingeluid van voorzichtigheid bij de uitgifte van gronden.

Het Regeringsreglement van 1848 werd gewijzigd bij de Wet van 31 Mei 1865.

Art. 173 van dit gewijzigde Regeringsreglement luidt:[x]

art. 173.

"Al wat betreft de uitgifte in eigendom of pacht en het beheer der domaniale gronden en bosschen of de uitoefening van andere domaniale rechten worden geregeld bij de wet en, bij gebrek van deze, bij Koloniale verordening".

De bevoegdheid, aan de Gouverneur bij dit artikel gegeven, gebruikte hij bij de afkondiging van de:

Verordening van 8/9 Mei 1867 P.B.1867 no.4.

Deze verordening luidde in de:

Periode van 1867-(1877)-1894.

---

[x] Zie van Grol II, blz.243.

Periode van 1867-(1877)-1894.

P.B. 1867 no.4 geeft aan:

Art. 1

"Tot het doen van afstand in eigendom, concessie, huur of erfpacht van domaniale gronden is alleen de Gouverneur bevoegd". enz.

Art. 3.

"Afstand en overdragt in eigendom, concessie of erfpacht van eene oppervlakte gronds, grooter dan 2 bunders zal in den regel niet anders dan tegen betaling en bij openbare verkooping, uitloving of verpachting geschieden.
De Gouverneur blijft bevoegd om, wanneer het in het kennelijk belang van het domein is, na verhoor van den Raad van Bestuur, de overdragt, concessie of erfpacht onder de hand te doen geschieden; zoo ook om over kleinere stukken gronds naar welgevallen en ten meeste nutte in het belang der kolonie te beschikken, behoudens in achtneming der bepaling van art.1".

Art.6.

"Alle uitgegeven gronden, onder welken titel ook, moeten op straffe van vernietiging der overeenkomst door den verkrijger binnen een jaar na het aangaan der overeenkomst, behoorlijk omheind of getrankeerd, zijn".

Het recht van eigendom, van erfpacht en dat van concessie werd dus nog uitdrukkelijk onderscheiden. Afstand en Overdrachten moesten bij openbare verkoping geschieden.

Voor concessies werd het bundergeld bij Gouvernements-Beschikking d.d. 23 November 1868 no.654 bepaald op f. 1.25.

In de Grondbrieven die werden opgemaakt bij verkrijging van een concessie, kwam voor Bonaire nog voor, dat de concessionaris jaarlijks f. 1.25 per bunder moest betalen tot erkenning van Gouvernementseigendom, waaruit de oude recognitie nog duidelijk te onderkennen valt. Voor Aruba werd gebezigd "met aankleve van" een bundergeld van f. 1.25, hetgeen dezelfde beteke nis had.

Op 1 Mei 1869 werd ingevoerd:

Het Burgerlijk Wetboek voor de Kolonie Curaçao.

Het concessierecht is in het B.W.(C) niet opgenomen.

Het volgende moge dienen om aan te tonen, óf het B.W.(C) invloed heeft gehad op het concessierecht.

De nieuwe wetgeving werd vastgesteld bij:

K.B.d.d.4 September 1868 no.18 (P.B.1868 no.16), waarbij de invoering

werd bepaald op 1 Mei 1869.

Art. 3 van het K.B.luidt:

Art. 3.
"Met den dag van de invoering der nieuwe wetgeving in de kolonie Curaçao wordt aldaar afgeschaft het wettelijk gezag van het Oud-Hollandsche en van het Romeinsche Regt.
Met denzelfden dag vervallen, ten aanzien van de onderwerpen welke bij de nieuwe wetgeving zijn geregeld,alle verordeningen, reglementen, publicatiën, ordonnantiën, instructiën, plakkaten, statuten, costumen, en in het algemeen alle geschreven en ongeschreven regten, waaraan vóór de invoering der nieuwe wetgeving kracht van wet werd toegekend; alles voor zooverre die niet uitdrukkelijk worden in stand gehouden."

Hierbij wordt dus ruimte gelaten voor rechten die niet in het B.W.(C) zijn opgenomen.

Art.3 van het K.B.van 1868 laat de mogelijkheid open tot het vóórtbestaan van het concessierecht; maar was het mogelijk ná 1 Mei 1869 nieuwe concessierechten te verlenen ?

Hoffmann schrijft: x/

"Kunnen wij dus geen zakelijke rechten erkennen, die niet in de wet 2) geregeld zijn, men verlieze niet uit het oog, dat art.1 der Overgangswet van 1829 de vóór de invoering van ons B.W. erkende zakelijke rechten, hoewel die thans niet meer kunnen worden gevestigd, handhaaft voorzoover zij vóór die invoering op wettige wijze gevestigd waren. Dit is ook de opvatting van de jurisprudentie, enz.

2) In de wet, niet in het B.W..Immers, ook in andere wetten kunnen zakelijke rechten worden erkend."

Het concessierecht kan zeker als zakelijk recht aangemerkt worden. Alhoewel het concessierecht niet voldoende gedefinieerd is bij de wet, bestaan toch wettelijke regelingen die melding maken van het concessierecht. (Verordening van 8/9 Mei 1867, P.B.1867, P.B.1867 no.4, zie ook P.B.227 Herdr.Bundel d.d.30 Dec.1839). Art.1 der Overgangswet van 1829 t.a.v. het B.W.(N) laat dezelfde mogelijkheden open als art.3 van het K.B. van 1868 t.a.v. het B.W.(C).

Volgens Hoffmann zouden geen nieuwe concessierechten gevestigd kun-

---

x/ Zie Nederlandsch Zakenrecht, blz.39.

nen worden na de invoering van het B.W(C)., terwijl reeds gevestigde concessierechten blijven voortbestaan. Op Aruba werden nog tot 1877 concessies uitgegeven, dus nog 8 jaar ná de invoering van het B.W.(C).

De verwarring die het B.W.(C) bracht ten aanzien van het concessierecht, blijkt ook uit de gevoerde boekhouding.
De concessies werden geboekt in een concessieregister, in volgorde van het concessienummer. Achter het concessienummer werd dan achtereenvolgens geboekt: de grootte, de naam van de concessie, de datum, het bundergeld (uitgerekend naar de grootte) en de naam vän de concessionaris.
Hierachter volgde een ruimte om aantekeningen te maken. Aanvankelijk werd de datum van de Grondbrief geboekt, doch later de datum waarop de belasting zou ingaan (het bundergeld begon men geheel te zien als een Grondbelasting). De laatste kolom van het concessieregister werd gebruikt om akten van overdracht te vermelden, of indien niet meer van het concessierecht gebruik werd gemaakt, om de afschrijvingen te vermelden.

De 1e alinea van art.665 B.W.(C) (Art.671 B.W.(N)) luidt:
"De levering of opdracht van onroerende zaken geschiedt door overschrijving van de akte in de daartoe bestemde openbare registers."

(Akten worden overgeschreven in het Register C., de boeking vindt plaats in het Repertorium (Register E)).

Daar in dit art. 665 B.W.(C) staat: "onroerende zaken" in de algemene vorm, boden de notarissen ook de overdrachtsakten van concessies aan ter overschrijving, om de levering te bewerkstelligen. De Hypotheekbewaarder (Kon.Besluit d.d.15 Augustus 1868, houdende bepalingen tot regeling van het Ambt der Hypotheekbewaarders en van hun boekhouding, P.B. 1868 no.17) boekte deze akte dan in het Repertorium. Hiermede werd de concessie voor de 2e maal geboekt daar deze overdracht ook in het concessieregister werd aangegeven. Het B.W.(C) vermeldt het concessierecht niet, zodat de reeds bestaande boeking in het concessieregister wel gehandhaafd

moest blijven. Het tenietgaan van het concessierecht vond niet notarieël plaats. Het indienen van de Grondbrief was voldoende om de concessie in het concessieregister af te schrijven, maar dit indienen vond geen toepassing in de Hypothecaire Registers. Hierin werd het concessierecht behandeld als een recht dat geheel buiten het B.W.(C)viel.
Bij wanbetaling van het bundergeld werd wel gehandeld volgens de bepalingen van het B.W.(C). Vóór de invoering van het B.W.(C) in 1869, werd een concessie wegens wanbetaling afgeschreven. Ná de invoering werd de concessie bij wanbetaling openbaar of gerechtelijk verkocht .

Uit bovenstaande blijkt, dat het voor kan komen dat een concessie vóór 1869 is uitgegeven en ná 1869 is overgedragen. Door deze overdracht verscheen de concessie in de Openbare Registers.

Wanneer na enige tijd de concessie werd ingediend en in het concessieregister werd afgeschreven, bleef de concessie in het Repertorium (Register E) "openstaan", daar alleen vonnissen en notariële akten de Hypotheekbewaarder werden aangeboden. Aan een nieuwe gegadigde werd het perceel weer in concessie afgestaan onder het oude concessienummer,maar vaak onder een ander concessienummer. (De band tussen het oude en het nieuwe concessienummer kan blijken uit de correspondentie van de Gezaghebber van Aruba). Wanneer nu een perceel, dat voor de 2e maal in concessie was uitgegeven, werd overgedragen, dan kwam hetzelfde perceel voor de 2e maal in de Openbare Registers, zonder dat van de 1e maal afboeking had plaats gevonden.

Ook over het concessierecht zelf was men het niet eens.

Van Grol geeft in deel II blz 248 en 249 aan, enkele aanhalingen uit gevoerde correspondentie en verbindt deze aanhalingen ongeveer als volgt:

"De Gezaghebber van Aruba vond het ongeoorloofd (16 Augustus 1872, dat personen aan wie domaniale gronden op Aruba in concessie waren afgestaan, die gronden wederom overdroegen zonder toestemming van het Gouvernement.Deze mening kwam de Procureur-Generaal onjuist voor, tenzij de

Gezaghebber een overdracht in volle en vrije eigendom bedoelde, in dat geval zou zelfs toestemming van het Gouvernement niet "nuttig" zijn, daar niemand méér rechten over kon dragen dan hij zelf had en er bij afstand van gronden in concessie, geen sprake kon zijn van volle en vrije eigendom.

Uit art.7 van het Reglement van Administratie en Bestuur op het eiland Aruba (zie de aanhaling van dit artikel) zou dit duidelijk blijken, alsmede uit art.1 en art.3 der Verordening van 1867 en uit de Grondbrieven die worden uitgereikt.

Volgens de Procureur-Generaal toonden deze gegevens tevens aan, dat er met de afstand in concessie, zo al geen volle en vrije, dan toch een beperkte en voorwaardelijke eigendomsverkrijging verbonden was. Hij kon niet inzien, waarom hij, die in deze zin eigendom van gronden had verkregen, niet bevoegd zou zijn om zijn eigendomsrecht, onder dezelfde bepalingen en voorwaarden, waaronder hij het goed zelf bezit, aan een ander over te dragen, ook zonder toestemming van het Bestuur. De Procureur-Generaal ontging de feodale oorsprong van de concessie, hetgeen ook blijkt uit zijn reactie op een door de Gezaghebber geopperde mogelijkheid, om de concessie te beschouwen als in erfpacht uitgegeven: nl. "erfpacht gaf nooit recht van eigendom op de grond, hoe beperkt dan ook en eiste juist een jaarlijkse pacht (Canon) aan de eigenaar ter erkenning van diens eigendom. De Verordening van 1867 onderscheidde erfpacht van concessie.

In wezen was het bundergeld der concessie ook verschuldigd aan de eigenaar ter erkenning van diens recht (recognitie)."

De wet kent het recht van eigendom en het recht van bezit als eigen recht op de zaak. Erfdienstbaarheid, opstal, erfpacht, grondrente, vruchtgebruik, gebruik en bewoning, pand en hypotheek als recht op een anders zaak.

De Procureur-Generaal helde over om het concessierecht onder bezit te rangschikken (eigen recht op de zaak), de Gezaghebber meer naar het erfpachtsrecht (recht op de zaak van een ander).

Daar de Verordening van 1867 geen duidelijke omschrijving gaf van het concessierecht en ook het B.W.(C) het concessierecht niet regelt, is het begrijpelijk dat men aan het concessierecht een persoonlijke uitlegging gaf. Van deze weinig fraaie toestand was men wel op de hoogte, toch waren andere oorzaken nodig om tot maatregelen te komen, waarbij het "onbestemde" in het concessierecht aan banden werd gelegd, om tenslotte over te gaan in recht van eigendom (1 Jan. 1924).

De ontdekking van Phosphorzure kalk in 1877 was de achtergrond van een missive van de Gouverneur d.d. 16 Augustus 1877 no.14 13/28, waarbij

bepaald werd, dat adressen voor gronden in eigendom of concessie buiten beschouwing bleven in verband met deze ontdekking. Deze missive bleek het einde te zijn van de uitgifte van gronden in concessie, wel bleef het concessierecht verder bestaan.

De phosphaatwinning werd aan maatschappijen overgelaten. Om van deze maatschappijen zoveel mogelijk voordeel te trekken werd niet alleen de uitgifte van gronden aan particulieren stopgezet, maar ook werd getracht aan de reeds verleende rechten te tornen. De particulieren trachtten hun recht zo veelomvattend mogelijk uit te leggen, het Gouvernement zo gering mogelijk. Uit een request van verscheidene "eigenaren" aan Zijne Majesteit den Koning der Nederlanden gericht, blijkt de verwarring die nog steeds bestond t.a.v. het concessierecht. De eigenaren verklaarden dat:

"De Regering thans wil komen tot een wettelijke uitlegging van de afstand van gronden in "allodialen eigendom of concessie", welke gepaard gaat met een vernietiging van reeds verkregen rechten gedurende ruim 38 jaar, krachtens wetten en costumen aan de overdracht van braakliggende domeingronden verbonden en steeds erkend. Bij locale verordening voor Aruba werd door het Rijk het regt op de mijnen voorbehouden, waarbij evenwel alle niet-metalen, als kalk, mest, klei en andere grondsoorten uitdrukkelijk van dat voorbehoud waren uitgesloten. De steen-en aardsoorten werden steeds ten eigen voordeel aangewend. Hieruit zijn nog enige inkomsten te verkrijgen bij de mislukking van oogst,zodat de voorgestelde verordening rigoreus zou werken ten nadele van de eigenaren van allodialen eigendom of concessie".

De wettelijke uitlegging van afstand van gronden in "allodialen eigendom of concessie" is niet tot stand gekomen.

Daar geen gronden meer in eigendom of concessie werden uitgegeven, voldeed het Gouvernement aan de vraag naar gronden voor landbouwdoeleinden, door de gevraagde gronden tot wederopzeggens toe in huur uit te geven (G.B. 7 September 1877 no.18 17/33).

Grondtransacties met landbouwconcessies, brachten deze in handen van "The Alliance Phosphate Company Ltd.",de "Aruba Phosphaat Mij." en "The Aruba Gold Mining Ltd.,als eigendom. Dit was onmogelijk, daar de vervreemders geen eigenaren waren.

Thans (1887) op internationaal diplomatiek terrein gekomen, kwamen alle genoemde moeilijkheden met het onbenoemde concessierecht, of zoals de Minister het uitdrukte "het geheel onbestemde recht van concessie", in het volle licht te staan.

/x Aan J.H.W.Gravenhorst werd bij Gouvernementsbesluit d.d.15 Juli 1891 opdracht gegeven om een rapport samen te stellen over de uitgifte van gronden in de Kolonie Curaçao.

Dit rapport werd in 1893 uitgebracht onder de titel:"Geschiedkundig overzicht der uitgifte van gronden in de Kolonie Curaçao". Het rapport gaf geen antwoord op de vraag: "waarom men was doorgegaan met het verlenen van het geheel onbestemde recht van concessie"?Gravenhorst gaf in zijn rapport aan, dat de concessie diende te verdwijnen.

De Gouverneur Mr. C.A.H.Barge berichtte de Minister (1893),dat de "reden der moeilijkheden door de verschillende concessies op Aruba veroorzaakt............,niet in de Verordening van 1867 was te zoeken". Dit was juist. Het concessierecht was een recht op de grond aan een ander (Gouvernement) toebehorend; als zodanig werd de Verordening van 1839 dan ook gehanteerd.

Bij Verordening van de Gouverneur d.d.31 Juli/October 1894 P.B.1894 no.26, werd het woord concessie uit de Verordening van 1867 geschrapt, zodat iedere verdere uitgifte van gronden in concessie onmogelijk werd gemaakt.

Periode 1894-1925-tot op heden.

Deze periode kenmerkte zich gedurende de eerste dertig jaar, als de periode van de stabilisering van de verkregen concessierechten. Steeds meer nam de concessie het karakter aan van volle eigendom. De welvaart was nog steeds niet groot, zodat de bundergelden, hoe laag ze ook mogen

---

/x Zie van Grol,Aant.83 blz. 310,311 en blz.251.

lijken, toch tamelijk drukten. Het indienen van de Grondbrief geschiedde practisch niet meer, daar de waarde der concessie op ongeveer f. 40.-- tot f. 60.-- per h.a. was gekomen.
Bij belastingschuld ging het Gouvernement over tot openbare veiling ter invordering, waarbij het Gouvernement dus eigenlijk het recht van de concessionaris als vol eigendomsrecht erkende. Afschrijving van belasting als "non valeur" vond in de regel niet meer plaats, en daarmede ook geen afschrijving van concessierechten.

De bevolking zocht elders bestaansmogelijkheden, zodat veelal rechthebbenden niet op te sporen waren. Men vond een mogelijkheid om bij afwezigheid van rechthebbenden toch over te dragen door middel van een gerechtelijke verkoop. Van te voren waren de aanwezige rechthebbenden en toekomstige koper de koopprijs onderling overeengekomen. De belasting werd niet betaald, waarna een gerechtelijke verkoping volgde .Men kende elkaar zo goed, dat de onderhandse koper een bod deed, dat juist boven het bedrag der kosten lag. Geen ander bood, waarna het vonnis van toewijzing werd overgeschreven. In deze wijze van overdracht komen de grootste onnauwkeurigheden in de omschrijving van het vaste goed voor. De notariële akte was, wat omschrijving van het vaste goed betrof, veel beter . Sommige notarissen meenden evenwel, de moeilijkheid van afwezigen op te kunnen lossen door een aanwezige te laten verklaren, dat deze zich "sterk maakte voor" de afwezige. Processen hierover waren niet moeilijk; maar slechts weinige van dergelijke akten werden door een proces gecorrigeerd. De concessie werd geheel behandeld en gedacht als eigendom.

In 1875 verzochten concessionarissen aan de Gouverneur om op de Kiezerslijst voor Landraden geplaatst te worden.
De missive van de Gouverneur d.d.5 Maart 1875, die op het verzoek volgde gaf aan dat een concessie geen grondbezit was in de zin van art.5 van de Verordening d.d.22/30 November 1869, zodat geen concessionaris op de

Kiezerslijst geplaatst kon worden. Hieruit blijkt dat de concessionaris zich als volle eigenaar voelde, terwijl de Gouverneur deze gevoelens niet kon delen en afging op de betekenis van het concessierecht. In de samenleving werd de concessie als volle eigendom gezien, daar de ambtenaren het B.W.(C) in volle omvang toepasten op het concessierecht.

In 1924 bereikte een verzoek met hetzelfde doel een beter resultaat.

Door de zich wijzigende economische verhoudingen was van een verschil tussen eigendom en concessie bijna niets meer te bespeuren. Men maakte nu geen verordening, waarbij ook de concessionaris op de Kiezerslijst geplaatst werd, maar men erkende de concessie als eigendom bij Verordening van de Gouverneur d.d.10 December 1924,P.B.1924 no.69 Typisch is dat deze oorzaak verandering in het grondbezit bracht.

Art. 1 van de Verordening van 10 December 1924 luidt:

Art.1

"De onroerende goederen die, bij de inwerkingtreding dezer verordening, 30 jaren of langer geleden bij wijze van concessie of vergunning op Aruba en Bonaire door het Gouvernement zijn uitgegeven, worden als eigendom van de concessie- of vergunninghouders door het Gouvernement erkend."

De inwerkingtreding werd in art. 2 bepaald op 1 Januari 1925.

Deze Verordening gold alleen voor Aruba en Bonaire.

Voor de concessie sloot de genoemde 30 jarige termijn mooi aan bij de Verordening van 1894, waardoor het onmogelijk gemaakt is, dat er nog landbouwconcessies zouden bestaan, die niet onder deze Verordening zouden vallen. Zijn de rechten op de grond op Aruba bij deze Verordening geheel binnen het Kader van het B.W.(C) gebracht, waarin tot op heden geen wijzigingen meer zijn gekomen, in deze Verordening van 1924 wordt eveneens de <u>vergunning</u> genoemd, waarover een aparte beschouwing gegeven zal worden.

P E R M I T T E N.

Oude Permitten.

De permitten (schriftelijke vergunningen) hebben ook een belangrijke rol gespeeld in de grondhuishouding van Aruba (en zijn zeker niet minder belangrijk dan de concessies), daar hierop veelal de gebouwde eigendommen stonden en ze dus een relatief grote waarde vertegenwoordigden.

De landbouwconcessie was het eerste teken van particuliere aard en had haar oorsprong reeds in 1634. De geschiedenis en bijbehorende verandering in de rechten op de gronden is daarom bij de "Concessie" behandeld. Het Permit heeft een kortere maar meer heftige geschiedenis gehad.

In de samenleving na de N.W.I.C. kwam behoefte om huizen te bouwen door burgers, die geen landbouwer waren, zoals ambtenaren, vissers,handelslieden, maar ook bij de ontdekking van goud in 1824, door goudzoekers. Een tamelijk ongeordende toestand ontstond, daar sommigen mét,anderen zónder vergunning bouwden.

Deze vergunning behelsde niet meer dan een toestemming van het Bestuur, maar hield daarmede belangrijke consequenties in, daar de vergunningen niet met een tijdslimiet werden verstrekt. Deze vergunningen werden tezamen geboekt in een register van vergunningen, waarin ook vergunningen werden opgenomen om b.v.met een schip of vissersboot uit de haven te vertrekken, bomen te kappen, kalk te branden enz...... Vaak hield de vergunning tot het bouwen van een huis mede in, om zóveel hout te kappen, als voor de bouw nodig was.

Van vóór 1858 zijn geen permittenboeken bekend, zodat het latere Bestuur, dat voor de daadwerkelijke ordening kwam te staan (1867), niet veel houvast had. Toch had er wel een officiële ordening bestaan, naast het in bezit nemen.

Vergunningen tot het bouwen van huizen op Aruba werden verkregen

bij beschikking op een request. Ook gaf de Gezaghebber vergunningen uit en hadden dan de volgende tekst:

"De Gezaghebber van Aruba

Permitteert hierbij aan............, wonende te........, om in het stadsdistrict (of ander district) benoorden huis no.........(of andere plaatsaanduiding) een stroohuis (of een huis onder Spaansch dak) te mogen bouwen en daarvoor 20 □ ellen (of later sinds 1876: 20 centiaren) gronds in te nemen."

Dagtekening en Handtekening.

Zij werden om niet uitgegeven, slechts tegen betaling van f. 1,50 zegel en f. 2.- leges en waren vrij van grondbelasting.

Aan deze vorm van ter beschikking stellen van gronden wilde men een einde maken, zodat par.3 van het Besluit van de Gouverneur d.d.12 December 1867 no.633 bepaalde, dat geen gronden voor het bouwen van huizen zouden worden afgestaan dan tegen betaling van f. 0.10 per c.a.,met ingang van 1 Januari 1868.

Dit Besluit betekende, dat gronden benodigd voor huizenbouw ná 1 Januari 1868 slechts in eigendom zouden worden afgestaan. Over deze gronden moest dan tevens grondbelasting worden betaald. Gronden waarop vóór 1 Januari 1868 huizen gebouwd waren konden in eigendom verkregen worden zonder betaling van f.0.10 per ca.

De meeste huizen werden opgemeten /x, maar andere ook niet, welke aan onwilligen, onverschilligen en onvermogenden behoorden. Geleidelijk werden de gronden, aan deze laatsten toebehorend, opgemeten en kosteloos in eigendom aangevraagd, wanneer de huizen verkocht moesten worden of verbonden met hypotheek.

De geboden mogelijkheid tot verkrijging van eigendomsrechten op gronden, die vóór 1868 al of niet "vergund" waren ten behoeve van huizen-

---

/x Van te voren opmeten was een vereiste bij iedere afstand van een zakelijk recht op de grond. Bij de concessie was de opmeting een essentieel onderdeel van de Grondbrief.Bij de vergunningen geen opmeting, hierbij werd volstaan met een oppervlakte-opgave van 20 □ ellen of 20 ca.

bouw, werd niet altijd aangegrepen, omdat deze gronden vrij van belasting waren en bij omzetting in eigendom in de grondbelasting werden aangeslagen.

De Gezaghebber van Aruba meende wel te moeten ageren op het G.B. d.d.12 December 1867 no.633, daar volgens hem de onvermogende mensen getroffen werden. Hoe zouden zij nu nog een huisje kunnen bouwen ? Gezinsvorming werd met deze maatregel moeilijkheden in de weg gelegd. De Gouverneur besliste dan ook, dat doorgegaan kon worden met het verstrekken van vergunningen voor het bouwen van strohuizen en huizen onder Spaans dak in de buitendistricten, maar dat voor het stadsdistrict (Oranjestad),het G.B. d.d.12 December 1867 no.633, gehandhaafd bleef. ("onder Spaans dak" gaf mede het onvermogen aan in tegenstelling tot "onder pannendak").

Bij Gouvernements-missive d.d.16 Augustus 1877 no.14 13/28 (zie eveneens onder concessie) werd door de Gouverneur besloten om verzoeken in eigendom of concessie voorlopig buiten behandeling te houden, zulks in verband met de vestiging van grote maatschappijen voor goud- en phosphaatwinning.

De consequenties der verleende of te verlenen (mijn)-concessies moesten eerst bekekenworden. Hierdoor werden enkelen, die verlangden hun huizen te doen opmeten, daarin gehinderd en de onwilligen en onverschilligen werden gesterkt in hun nalatigheid.

De Gouvernements-missive d.d. 4 November 1879 no.59 59/76 geeft het besluit om f.0.10 per ca te betalen, onverschillig of reeds vóór 1868 op die gronden huizen aanwezig waren. Dit besluit trof de onwilligen maar ook de onvermogenden en hen die tussen Augustus 1877 en November 1879 wensten te voldoen aan de toen geldende bepalingen.

Deze Gouvernements-missive gold de huizen in het dorp Oranjestad.

Er bestond geen bepaling, waarbij het opmeten verplichtend gesteld werd, terwijl voor vele van die huizen het recht van verjaring

ingeroepen zou kunen worden. Er bestond dan ook een onbillijke toestand, daar degenen die hadden doen opmeten en de gronden in eigendom hadden verkregen grondbelasting moesten betalen, overeenkomende met het bedrag, dat voor een halve bunder verschuldigd was, nl. f. 0.62^5 (sinds 1867). De niet opgemeten gronden genoten algehele vrijdom van belasting.

Ook het Permit had een zakelijk karakter gekregen. Zij, die geen stukken bezaten waaruit hun vergunning kon blijken, beriepen zich op verjaring. Zij hadden de huizen gekocht of geërfd en mócht er vroeger al occupatie hebben plaats gevonden, zij waren te goeder trouw bezitter. Deze personen beschouwden het goed als aan hun toebehorend; hun redenering duidt aan dat zij hun recht als een zakelijk recht op onroerende goederen aanvoelden, waarbij ze geen koopsom wilden betalen, voor een recht dat ze reeds meenden te bezitten. Dit vermeende recht erkende het Bestuur niet.

Bij Gouvernementsbesluit d.d.11 Juli 1881 no.277/54 werd bepaald, dat allen, die op gronden van het Gouvernement in Oranjestad huizen hadden gebouwd, met vergunningen bij beschikkingen op request of met permitten van de Gezaghebber, deze gronden konden laten opmeten en daarna in eigendom verkrijgen tegen betaling van f. 0.10 per ca. De termijn werd opengesteld tot 1 Juli 1882, waarna de vergunningen ingetrokken zouden worden.

Slechts twee voldeden vóór 1 Juli 1882 aan het bepaalde in dit besluit, de andere vergunninghouders beriepen er zich op, dat hun vergunningen onvoorwaardelijk en zonder bepaling van tijd gegeven waren en dat zij dus bezitsrecht hadden. Ook beriepen ze zich op verjaring.

Om de na te noemen redenen werd dan ook bij Gouvernementsbesluit d.d.18 Januari 1883 no.35/11, op de zaak teruggekomen en werd een termijn gesteld tot 1 Juli 1883, waarbij allen, die mét of zónder vergunning huizen hadden gebouwd op gronden in het stadsdistrict, verzoeken tot

afstand in eigendom konden indienen en vrijgesteld zouden worden van de koopsom van f. 0.10 per ca. Degenen, die dit verzoek zouden nalaten, zou het bezit ontnomen worden.

De Gouverneur bepaalde verder bij missive d.d.18 Januari 1883 no.94/12, dat belanghebbenden, die een stuk grond in het stadsdistrict op Aruba mochten verlangen, een request daartoe aan het Bestuur moesten doen toekomen. Zij konden de gronden dan in eigendom verkrijgen tegen betaling óf om niet (minvermogenden), door middel van een notariële akte.

De thans te noemen redenen waren:
dat het merendeel der huizen blijkbaar meer dan 1/3 eeuw (deze termijn gold vroeger voor verjaring) geleden waren gebouwd en door de bezitters of opvolgende bezitters in bezit geweest;
dat al mochten de bezitters de eigendom niet verkregen hebben door verjaring, zo zouden zij toch een tegen hen ingestelde rechtsvordering (art.652 B.W.(C), kunnen afweren, op grond van art.1986 B.W(C) in verband met art.2012 B.W.(C), daar de rechtsvordering verjaard zou zijn;
dat zij, waartegen wel een rechtsvordering zou kunnen worden ingesteld (nog niet verjaard), bijna allen onvermogend zijn tot het betalen van f. 0,10 per ca.

Ook werd aangehaald dat de "vergunde oppervlakte"van 20 ca te gering was om er een huis op te bouwen, zodat de vergunning met deze oppervlakte-opgave eigenlijk al occupatie inhield . Dwingende regelen tot aanvraag in eigendom zouden deze occupatie kunnen regelen. Voor uitgifte in eigendom was het nodig om eerst een opmeting te doen verrichten. De "vergunde" en de geoccupeerde gronden tezamen werden door deze meting vastgelegd. De eigendomsoverdracht die op de meting volgde, had dan betrekking op het gehele stuk grond dat in gebruik genomen was. Eigendom was in het B.W.(C) geregeld. Het B.W.(C) eiste een notariële akte en de notaris was verplicht, volgens zijn voorschriften, om de Rooibrief (resultaat der meting) in zijn akte op te nemen.

Na het Besluit van 1883 no.35/11 werden in het Stadsdistrict geen permitten meer uitgegeven. Enkele oude permithouders voldeden nie t aan hetgeen bij dit Besluit van hen werd verlangd, maar het bezit werd hen niet ontnomen, zoals toch was neergelegd in het Besluit. De door het Gouvernement zelf genoemde redenen,maakten het ook niet aanlokkelijk om te gaan procederen, zodat deze permithouders in hun bezit gelaten werden, zonder dat zij in de grondbelasting aangeslagen konden worden, daar zij de gronden noch in concessie, noch in eigendom bezaten.

Het blijkt dat velen het permit als een zakelijk recht zijn gaan zien en dat het Gouvernement hen daarin stijfde door niet in te grijpen.

In 1883 was de toestand dus zo, dat practisch alle oude permitten in het stadsdistrict omgezet waren in eigendom en dat geen vergunningen meer werden uitgegeven. Voor de buitendistricten waren de ver - ningen meer werden uitgegeven. Voor de buitendistricten waren de vergunningen gehandhaafd gebleven. Enkele vergunningen werden omgezet in eigendom, maar tot 1883 werden onder de oude regeling vergunningen verstrekt.

Deze vergunningen met nog enkele in het stadsdistrict werden bedoeld in het P.B.1924 no.6 9, zoals bij de "Concessie" is behandeld, waarmede dus de mogelijke zakelijke rechten, die buiten het B.W.(C) zouden kunnen bestaan, onder dit B.W.(C) gebracht waren.

Nieuwe Permitten.

Bij missive van de Gouverneur d.d.16 Maart 1883 no.385/33 werd echter wel toegestaan, dat in de buitendistricten vergunningen (nieuwe permitten) werden verleend tot het bouwen van strohuizen om aan de behoefte tegemoet te komen van vooral jonge onvermogende mensen om een eigen gezin te stichten en daarvoor stukjes grond van niet groter dan 10 M in het vierkant (10 x 10 M2) in te nemen. Echter met de bepaling, dat de vergunning om de twee jaar opnieuw aangevraagd zal moeten worden.

De vergunning vervalt wanneer deze aanvraag tot vernieuwing niet heeft plaats gehad.Men begreep de inhoud van deze vorm van vergunningen. Ook thans zijn nog oudere mensen op de hoogte van het feit dat de nieuwe permitten geen zakelijke rechten op de grond inhielden. Voordat men misschien aan verjaring zou kunnen denken, waren de nieuwe permitten omgezet in huur.

Het oude permit zou misschien als een zakelijk recht aangemerkt kunnen worden dat naast het B.W.(C) kan bestaan. Op blz.38 zijn enkele redenen vermeld van belanghebbenden om hun rechten te bepleiten tegenover het Gouvernement. Het Gouvernement erkende indirect deze rechten door niet op te treden.

Het nieuwe permit was o.a. ingevoerd om aan de bestaande twijfel een einde te maken en kon dan ook niet anders zijn dan een vergunning,die onder de bepalingen viel van het B.W.(C). Het nieuwe permit dateert van 1883 dus 14 Jaar ná de invoering van het B.W.(C).

De mogelijkheid om bij vergunning te bouwen werd dus nog alleen open gelaten om onvermogenden in de gelegenheid te stellen een huis te bouwen. Maar thans werd wél een tijdslimiet gesteld (2 jaar) om bij wijziging der economische omstandigheden in te kunnen grijpen. Het was vrijwel onmogelijk om deze zgn.nieuwe permitten door verjaring in eigendom te verkrijgen.

Bij missive van de Gouverneur d.d. 8 Augustus 1922 no.2091/121, werd bepaald dat geen gronden meer voor woningbouw in de buitendistricten bij permitten mochten worden uitgegeven, daar de vergunningen sinds lange tijd alleen nog op Aruba werden uitgegeven, terwijl deze vorm van uitgifte van gronden voor huizenbouw op geen enkele beschikking of verordening steunde.

Dit laatste was niet juist, gelet op de missive van de Gouverneur d.d.16 Maart 1883, no.385/33, waarbij de nieuwe permitten geregeld waren. Tegelijkertijd werd bij de missive van 8 Augustus 1922 een model huurcontract aangeboden. In de plaats van de vergunning kon men een huurcontract

krijgen. Men gaf aan de missive d.d.8 Augustus 1922 de uitleg, dat ook verlenging na 2 jaar niet meer mocht geschieden. Sedert 8 Augustus 1924 konden dus geen nieuwe permitten meer bestaan.

Daar het bepaalde, vermeld in P.B.1924 no.69 art.1, alleen terugwerkte tot de concessies en vergunningen, die uitgegeven waren vóór 1 Januari 1895 kan wél afgeleid worden, mede in verband met bovenaangehaalde missive van 1922, dat met "vergunningen" niet de vergunningen van ná 1883 bedoeld waren.

De nieuwe permitten, die tussen 1883 en 1895 waren uitgegeven, zouden dan wél als eigendom zijn erkend, maar niet de nieuwe permitten, die ná 1 Januari 1895 waren uitgegeven. De Verordening van de Gouverneur d.d.10 December 1924 (P.B.1924 no.69) zou dan wel heel willekeurig zijn, daar de "fatale" datum 1 Januari 1895 midden in de periode ligt, gedurende welke nieuwe permitten werden verleend, terwijl geen verandering in de vergunningsvoorwaarden waren gebracht.

Een nieuw permit dat vóór 1895 al niet meer verlengd werd, zou volgens het bepaalde van art.1 van de Gouvernements Verordening d.d.10-12-1924 toch als eigendom erkend worden, daar niet blijkt, dat steeds van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt. Er wordt alleen gesproken, dat de vergunning moet zijn uitgegeven en niet over de mogelijkheid dat de vergunning reeds vervallen kan zijn.

Het oude permit was aan geen voorwaarden gebonden. Ook al maakte men geen gebruik meer van het oude permit, dan bleef de vergunning toch bestaan.

Een nieuw permit dat reeds bestond vóór 1895 en omgezet werd in huur (missive 8 Augustus 1922), bestond niet meer als vergunning. Zou een houder van zo'n nieuw permit nu ook eigendomsrechten kunnen laten gelden ? Dit lijkt onjuist.

Uit het hiervoor behandelde moge blijken, dat met de "vergunningen" van de Gouvernements Verordening van 10 December 1924, dié vergunningen worden bedoeld, die vóór 1883 zijn verleend en thans bekend zijn als z.g."oude permitten".

Daar de Verordening van 10 December 1924 haar oorsprong had in een gewenste uitbreiding van de kiezerslijst, heeft men de consequenties, van deze toch zeer belangrijke verordening, niet overzien.

De zeer summier gestelde bewoordingen met het voorbijzien van het stellen van registrerende bepalingen maken deze Verordening tot een der moeilijkst hanteerbare verordeningen, terwijl haar inhoud zo uiterst belangrijk is.

H U U R.

Alhoewel aan huur géén zakelijke rechten op de grond ontleend kunnen worden, volgt hierover toch een korte beschouwing, daar de huur op Aruba een belangrijke plaats inneemt.

In art. 1 van G.B.1867 no.4, was benevens de bevoegdheid van de Gouverneur om gronden in eigendom, concessie of erfpacht uit te geven, ook huur opgenomen.

Van dit recht werd al gauw gebruik gemaakt. Het concessierecht was het Gouvernement ontglipt, huur nam de plaats van het concessierecht in. Dit was een minder juiste grondpolitiek dan de oude W.I.C. voorstond. De W.I.C. gaf gronden voor cultures uit, die blijvende rechten verzekerden voor de cultuurplichtige, waardoor men kapitaal kon investeren. Een culture als aloë (blijvende planten) vereist blijvende rechten. Deze motieven werden wel naar voren gebracht, maar na 1877 werden toch geen gronden meer in eigendom of concessie afgestaan ten behoeve van de landbouw en kwam alleen nog uitgifte in huur voor. Een geruststellende factor was natuurlijk wel, dat deze gronden van het Gouvernement gehouden werden en dat men huurcontracten kon verkrijgen voor 20 jaar.

Ook het verlenen van permitten werd gestaakt.

De permitten die niet in eigendom waren overgegaan, zoals onder "Nieuwe Permitten" is aangegeven, werden omgezet in huur. Dit hield dus

in dat huizen op huurgrond kwamen te staan. Ook voor huizenbouw nam huur de plaats van de vergunning in. Stond men vroeger gronden aan onvermogenden af bij permit zonder betaling, daarna tegen half bundergeld, nu werd huur berekend naar oppervlakte en waarde van de grond. De oppervlakte werd ruw bepaald. Een opmeting en een notariële akte waren niet nodig waardoor belangrijke kosten werden uitgespaard. Ook behoefde geen overdrachtsbelasting betaald te worden.

Oorspronkelijk gaf men gronden in huur uit voor het bouwen van huizen bij gebleken onvermogen. Door de gewijzigde economische omstandigheden kan men heden ten dage,wanneer men een huis bouwt, moeilijk nog van "onvermogen" spreken.

Toch vindt uitgifte van gronden in huur, ten behoeve van huizenbouw, nog geregeld plaats. Wat voor blijvende cultures geldt, geldt in nog sterkere mate voor huizenbouw. Alleen het vertrouwen in het Gouvernement en een zekere welstand onder de arbeiders zijn oorzaken, dat uitgifte in huur gehandhaafd blijft, al is het een taak van het Gouvernement om gezonde maatschappelijke toestanden te scheppen, desnoods met dwang. De handelswaarde dezer huizen moet minder zijn dan van huizen op eigendomsgrond gebouwd. De kleinere luiden bouwen vaak van spaargeld met eigen arbeidskracht. Bijkomende onkosten worden liefst zo laag mogelijk gehouden om eerder klaar te kunnen zijn met bouwen. Huur houdt de bijkomende onkosten laag. Wanneer hypotheek nodig is, vervalt men in een der zakelijke rechten, waarvoor thans het recht van erfpacht gebezigd wordt.

Recht van Erfpacht.

Het recht van erfpacht neemt in het B.W.(C) eigenlijk de plaats in van het oude concessierecht. Alhoewel het meeraangehaalde P.B.1867 no.4 een verschil maakt tussen concessie en erfpacht, is er niet zoveel verschil.

Het concessierecht lijkt qua oorsprong het meeste op een eeuwigdurend erfpachtsrecht. Het is nl. vererfelijk, wordt van iemand gehouden en is zonder tijdslimiet uitgegeven. Aan het concessierecht zijn verplichtingen verbonden: nl. het bundergeld, de cultuurplicht en de tranqueerplicht.

Het eeuwigdurend erfpachtsrecht is ook vererfelijk,wordt ook van iemand gehouden en is eveneens aan geen tijdslimiet gebonden. De canon is te vergelijken met het bundergeld. Voorwaarden zoals het beginnen met de bouw van een huis binnen een bepaalde tijd, zijn te vergelijken met de cultuur-en tranqueerplicht.

Toen het concessierecht nog bestond werd geen behoefte gevoeld aan het erfpachtsrecht. Slechts sporadisch en alleen in bijzondere gevallen werd van het erfpachtsrecht gebruik gemaakt (zoutpannen). Toen de Concessie en het Permit moeilijkheden gaven, werden ze, zoals we gezien hebben, als eigendom beschouwd en in 1924 als zodanig erkend.

Een periode van eigendom en huur brak aan, zonder tussenvorm, totdat bij de waardestijging van de grond in de laatste 30 jaar, het Gouvernement overging tot uitgifte van gronden in erfpacht voor de duur van 60 jaar.

Het oude concessierecht gaf nog een grotere credietwaardigheid dan het erfpachtsrecht onder de nieuwe voorwaarden, daar de tijdslimiet ontbrak.

Pensioenfondsen enz. belegden tot voor kort hun gelden niet in hypotheken op erfpachtspercelen, terwijl deze fondsen de laagste rente vragen.

Het Gouvernement geeft thans alleen gronden in erfpacht of in huur uit. Het recht van eigendom wordt nog alleen afgestaan in bijzondere gevallen, zoals bij ruil; of wanneer een klein stuk grond nodig is om een perceel beter te doen aanpassen aan de omgeving.

Particuliere eigenaren dragen vrijwel alleen eigendomsrechten over.

SPECIALITEIT.

Uit het behandelde moge blijken dat op Aruba vóór 1839 door het Gouvernement geen blijvende rechten op percelen grond aan particulieren werden verleend. Op Curacao werden geregeld stukken grond door het Gouvernement aan particulieren overgedragen of door particulieren onderling.

Bij P.B.1822 no.56 (Herdr.Bundel) /x werd een instructie voor de rooimeester vastgesteld.

Art. 1 en art. 2 luiden:

Art. 1

"De belending en uitgestrektheid van vaste goederen, als:huizen, plantagien, tuinen of gronden, moeten door den Rooimeester worden bepaald alvorens eenig transport of overdracht daarvan mag te geschieden".

Art. 2

"De belending en strekking wordt volgens het compas bepaald en aangewezen en de uitgestrektheid naar de meting met de Nederlandsche ellemaat, al hetwelk in den af te geven rooibrief duidelijk moet worden vermeld."

Art. 1 hield in dat een stuk grond eerst gemeten moest worden alvorens tot overdracht kon worden overgegaan. Deze bepaling is slechts 6 jaar van kracht geweest, want in 1828 werd bepaald (P.B.1828 no.126 Herdr.Bundel) dat:

"Niemand zal, bij koop of verkoop van vaste goederen,verpligt zijn

---

/x Zie J.Polman,artikel in K.en L. van 1937,blz 96 t/m 104.

van den Rooimeester gebruik te maken; alleen bij het ontstaan van verschil over de rooyingen zal hij ter beslissing daarvan geroepen kunnen worden.......".

Gelukkig hield het Gouvernement zich aan het P.B.1822 no.56.

Daar op Aruba alle gronden nog in handen waren van het Gouvernement, zijn ook aan alle uitgiften van gronden in concessie, metingen voorafgegaan (Helaas zijn de permitten niet gemeten. Zij waren oorspronkelijk slechts vergunningen. De latere moeilijkheden konden niet worden voorzien).

Een concessie verkreeg men door middel van een Gouvernements Beschikking, waarin werd bepaald dat een Grondbrief kon worden afgegeven aan de belanghebbende. De Grondbrief was een eenzijdige akte van verlening van het recht van concessie door de Gouverneur. De omschrijving van de rooibrief werd in de Grondbrief opgenomen.

De Gouvernements Beschikking vermeldde de naam waaronder het betreffende perceel verder mede bekend zou zijn, het nummer van de Grondbrief en de naam van de verkrijger,de oppervlakte en het verschuldigde bundergeld. De datum van de Gouvernements Beschikking gold als datum van verkrijging.

Een concessie werd als ondeelbaar beschouwd. Bij noodzakelijk gebleken verdeling van een concessie werd de Grondbrief ingediend en daarop de concessie afgeschreven. Daarna werden weer een aantal nieuwe concessies verleend. Het bepaalde bij P.B.1828 no.126 heeft dan ook geen invloed gehad op de omschrijving van onroerende goederen, daar het Gouvernement een rooibrief bleef eisen voor de op te maken Grondbrief.

Toen het recht van concessie niet meer werd verleend (na 1877),moest men zich op andere wijze behelpen. Bij notariële akte werden aandelen overgedragen. Daar de akte al duur was in verhouding tot de toenmalige waarde van de grond kon men de dure metingskosten niet betalen. De metingskosten werden voorkomen door aandelen over te dragen, terwijl men een afgepaald deel in bezit. nam.

De notarissen en particulieren op Aruba waagden zich er niet aan om zelf

een omschrijving te geven van een over te dragen perceelsgedeelte. Een verplichting tot meten bestond niet (P.B.1828 no.126).Het gevolg is, dat bij particulieren de gedachte zeer sterk leeft, dat men eigenaar geworden is van het in bezit genomen gedeelte van een perceel, ook al staat in de akte dat een aandeel werd verkregen. Aandelen van minderjarigen bleven vaak onverkocht, evenals aandelen die toebehoorden aan buitenslands vertoevenden. Wanneer minderjarigen in een onverdeelde boedel medegerechtigd waren en men niet tot scheiding en deling overging, verkochten de meerderjarigen vaak de hunzelf toekomende aandelen, waarvoor geen toestemming van de Rechter in eerste aanleg gevraagd werd. Bij scheiding en deling zou de toestemming noodzakelijk zijn. Van menige concessie is de verkoop van aandelen gedurende geslachten doorgegaan, zonder dat ooit tot scheiding en deling werd overgegaan. Het gevolg is dat deze concessies onverkoopbaar zijn geworden.

Ook komt het voor dat wel tot scheiding en deling werd overgegaan, maar dat men zich beperkte tot het opgeven van de oppervlakte, die ieder kreeg toegescheiden. Een omschrijving als: "........aan Jan Wernet", een stuk grond groot 2 Hectare........", geeft wel aan dat bedoeld werd aan Jan Wernet een bepaald stuk grond in de concessie toe te delen, maar de werkelijke ligging en vorm werd niet opgegeven,zodat de bedoeling niet uit de akte blijkt.

Het ontbreken van een dwang tot specialiteit is oorzaak van dergelijke gebrekkige omschrijvingen van het vaste goed, waaruit bijna hopeloze moeilijkheden zijn ontstaan.

Eerst in 1935 zette men de eerste stap in de richting tot verbetering, door aanstelling van de Landmeter van het Kadaster Ir.J.Polman tot Rooimeester. Hij kreeg mede tot taak om de Kadastrering van de Nederlandse Antillen op te zetten en de regelingen voor te bereiden, die nodig

zouden zijn om tot een goede basis van de grondboekhouding te geraken. Door zijn toedoen werden bij P.B.1938 no.99 en bij P.B.1946 no.6 resp. de artikelen 30a en 30b toegevoegd aan het Reglement op het Notarisambt (K.B.van 4 September 1868 no.18, P.B.1868 no.16).

Deze artikelen luiden:

30a.
"De gebouwde en ongebouwde eigendommen, zullen in alle akten bestemd om in de registers van de Hypotheekbewaarder te worden ingeschreven, overgeschreven, vermeld of aangetekend, worden aangeduid door de opgave van de kadastrale afdeling, de sectie en het nummer, waaronder elk perceel in de schrifturen van het kadaster bekend is, behoudens verdere omstandige beschrijving, indien deze door belanghebbenden verlangd of door bestaande wettelijke regelingen gevorderd wordt.
Voor iedere overtreding dezer bepaling zal de notaris een boete van ten hoogste toen gulden verbeuren.
Van deze bepaling zijn uitgezonderd akten van uiterste wilsbeschikkingen, akten houdende toestemming tot doorhaling van inschrijvingen waarbij de kadastrale indeling niet is aangeduid, en voorts alle akten, waarin bescheiden en titels worden beschreven, waarin de oude benamingen of omschrijvingen gebezigd zijn.
Ten aanzien van grondrenten waaromtrent niet bepaaldelijk kan worden opgegeven, welke bijzondere percelen daarmede belast zijn, zal de juiste omschrijving en aanwijzing der schuldplichtige streek in de akte voldoende zijn."
(Dit artikel is ingevoegd bij P.B.1938 no.99, waarvan art.2 luidt: Deze landsverordening treedt in werking op een nader door de Gouverneur te bepalen tijdstip voor elk in het Besluit van de Gouverneur te bepalen eiland of deel van een eiland, waarin het Kadaster is ingevoerd. Zie P.B.1941 no.115, 1944 no.149 en 1947 no.170 blz.524 van het B.W.(C).

30b. "Daar waar het Kadaster niet is ingevoerd, wordt in de plaats van de kadastrale aanduiding als bedoeld in art.30a, indien een gedeelte van een bestaand perceel moet worden aangeduid, de omschrijving door middel van een meetbrief vereist. Voor iedere overtreding dezer bepaling zal de notaris een boete van ten hoogste tien gulden verbeuren".

Door deze toevoeging werd een totale ommekeer gebracht in het specialiteitbeginsel, daar alle akten authentiek moeten zijn volgens art. 665 B.W.(C).

Vanaf 1824 was het onmogelijk om bij onderhandse akten zakelijke rechten te verkrijgen. Bij de invoering van het B.W.(C) in 1869 paste men art. 665 B.W.( ) hierbij aan.

Art. 665 luidt:

"De levering of opdracht van onroerende zaken geschied door de overschrijving van de akte in de daartoe bestemde openbare registers. De akten, waarbij onroerende zaken worden vervreemd, verdeeld of toegescheiden, zomede die, waarbij zakelijke rechten op onroerend goed worden gevestigd of overgedragen, moeten, op straffe van nietigheid, in authentieke vorm worden verleden.
Indien de akte onderwerpen of handelingen inhoudt, welke niet tot de zaak betrekkelijk zijn, is het voldoende om bij authentiek uittreksel slechts te doen overschrijven al hetgeen die zaak betreft, mits in dat geval de partijen, hetzij bij het opmaken van het uittreksel voor de notaris getuigen,hetzij bij een onderhandse verklaring, op het uittreksel te stellen, haar toestemming geven, dat de overschrijving der akte overeenkomstig dat uittreksel geschiedde."

De toevoeging van de 2e alinea van dit artikel, vergeleken bij het artikel 671 van het Nederlandse B.W.,houdt in dat vrijwel alle authentieke akten voor een notaris moeten worden verleden.

Het gelijktijdig met het B.W.(C) ingevoerde Reglement op het Notarisambt geeft in art.1 aan, dat notarissen uitsluitend bevoegd zijn om authentieke akten te verlijden, tenzij anders mocht zijn voorgeschreven.

Bij art. 2 werd bepaald, dat het notarisambt op het eiland Curaçao wordt uitgeoefend door daartoe in het bijzonder aangestelde personen; op de overige eilanden door daartoe aangewezen ambtenaren. Later werden ook voor Aruba bijzonder aangestelde personen verlangd.

Kon Mr. J.Polman dan ook nog schrijven in zijn artikel in K.en L. 1937, dat de notarissen op Curaçao toch wel de hand hadden gehouden aan het specialiteitsbeginsel, voor Aruba gold dit niet. Eerst in de laatste decennia is daar verbetering is gekomen.

Door de toevoeging van art. 30b aan het Reglement op het Notarisambt kan eerst gesproken worden van een wettelijke regeling van de specialiteit. Mede werd geregeld, dat vóórdat een akte verleden werd, waarbij een gedeeltelijk perceel zou worden overgedragen, gemeten moest worden; het gedeeltelijk perceel krijgt een omschrijving als Kadastraal perceel of als meetbrief en wordt dan als geheel perceel overgedragen.

Art. 30b van het Reglement op het Notarisambt noemt "meetbrief" en geen "rooibrief".

Rooibrieven werden opgemaakt door Rooimeesters, waarvoor de bepalingen van P.B. 1822 no.56 golden, (alleen kostenberekening is gewijzigd). De Rooimeester oefent zijn beroep als nevenfunctie uit en wordt door het Gouvernement als zodanig aangewezen. Hij meet op de wijze als door zijn instructie voorgeschreven en legt de uitkomsten vast in een rooibrief, waarvan een voorbeeld is gegeven op blz.57. Een kopie wordt bewaard, de veldaantekeningen niet.

Ir. J.Polman zag zeer goed in dat de verouderde Rooimeesters-instructie van 1822 door een Instructie vervangen diende te worden, die zich aanpaste aan de eisen van de tijd.

Een periode van hoogconjunctuur deed zich voor na de vestiging van de Oliemaatschappijen(plm.1925).

Coördinatie op het arbeidsgebied van de Rooimeesters was zeer gewenst ter opvoering van het gehalte van het werk. De persoonlijke vrijheden van de Rooimeesters werden ontzien. Toch gaf de Regering in 1943 haar goedkeuring aan een nieuwe Instructie voor de Rooimeesters (G.B.no.5201 d.d. 14 Juli 1943), waarvan de inwerkingtreding, bij G.B.no.6902a d.d.30 Augustus 1944, werd bepaald op 16 September 1944 en waarbij de oude Instructie van 1822 vervallen werd verklaard.

Art. 1 onder (1) van deze Instructie geeft aan dat de Rooimeesters onder het Hoofd van de Dienst van het Kadaster staan en dat, waar een Kadasterkantoor gevestigd is, zij de instructies op moeten volgen van het Hoofd van de Dienst van het Kadaster of van het Hoofd van het Kadasterkantoor.

Art.2 onder (b) geeft aan dat tot de taak van de Rooimeester behoort: "het opmaken van meetbrieven".

Art. 30b van het Reglement op het Notarisambt noemt dan ook geen

"rooibrieven". Helaas wordt deze instructie slecht opgevolgd.

De opgemaakte stukken door de Rooimeesters worden nog steeds als rooibrieven uitgegeven en opgemaakt volgens de oude vervallen verklaarde Instructie(1822), daar tot nog toe geen steun van Overheidswege werd ontvangen bij pogingen van het Kadaster om alle Rooimeesters haar instructies op te doen volgen.
De voorgeschreven coördinatie en uniformiteit wordt door dezelfde overheid, die de Instructie (1944) maakte, niet gesteund.

Meetbrieven worden opgemaakt door Ambtenaren van het Kadaster. De Kadasterambtenaren zijn geheel in dienst van het Gouvernement. Zij maken meetbrieven op, ongeveer overeenkomstig de meetbrieven van Indonesië. De meetbrieven bevatten een kaart van het perceel, een omschrijving, de grootte en enkele andere gegevens. De veldwerken en een kopie blijven in het archief bewaard.

Alleen op Curaçao en Aruba zijn Kadasterambtenaren aanwezig. Op Curaçao zijn geen rooimeesters meer aanwezig,(Ir. J.Polman werd Hoofd van de Dienst van het Kadaster), op Aruba is de rooimeester kortgeleden overleden en op de overige eilanden is op ieder eiland een rooimeester. Het ambt van Rooimeester is op Aruba nog niet ingetrokken. Het archief is nog niet overgedragen aan het Kadaster.

Een notaris zou niet voldoen aan zijn reglement indien hij, bij een overdracht van een gedeeltelijk perceel, een rooibrief-omschrijving in zijn akte zou opnemen. Niet op alle eilanden zijn Kadasterambtenaren aanwezig, waardoor de notaris verzekerd kan zijn van een meetbriefomschrijving.

Op Aruba, waar een Kadasterkantoor gevestigd is, wordt toch een rooibriefomschrijving getolereerd. Men beschouwt een rooibrief als een meetbrief.

De toevoeging van art.30a van het Reglement op het Notaris-

ambt laat enkele mogelijkheden open om geen kadastrale aanduiding of meetbriefomschrijving te gebruiken. Akten van uiterste wilsbeschikkingen en akten houdende toestemming tot doorhaling van inschrijvingen zijn uitgezonderd van de verplichting. Wanneer een gehele concessie een kadastraal perceel is geworden mag de notaris de oude benamingen bezigen.

Voor andere authentieke akten dan notariële akten zijn geen nieuwe regelingen getroffen betreffende de specialiteit, zo dit al mogelijk ware.

Deze authentieke akten kunnen o.a. zijn:

1e. Een proces-verbaal opgemaakt door een deurwaarder houdende het in beslag nemen van onroerende goederen.

2e. Een vonnis houdende gerechtelijke toewijzing van onroerende goederen.

3e. Een Gouvernementsbeschikking houdende vervallen verklaring van erfpachtsrecht.

4e. Landsverordeningen regelende overgang van zakelijke rechten.

Aan welke voorschriften betreffende de specialiteit moeten deze akten voldoen ?

ad. 1e. Het Proces-verbaal van de deurwaarder bij in beslag name, moet volgens art.377 ten 3e Rv(C) inhouden:

3e "den aard van de in beslag genomen onroerende goederen,hunne ligging en, indien het landelijke eigendommen zijn, hunne grootte zooveel mogelijk."

Er is dus niet bepaald dat de ligging aangeduid moet worden door vermelding van een rooibrief, meetbrief of kadastrale aanduiding.

ad 2e.Bij een vonnis van toewijzing gaat de rechter af op de omschrijving van de onroerende goederen, zoals deze aan hem is voorgebracht.

ad 3e. Volgens artikel 11 van de "Algemene Voorwaarden en Bepalingen voor de uitgifte van Gouvernementsgronden in Erfpacht" (P.B.1952 no.140), kan de Gouverneur het erfpachtsrecht vervallen verklaren, wanneer niet aan bepaalde verplichtingen zijn voldaan, Deze vervallen verklaringen ge-

schieden bij Beschikking van de Gouverneur zonder notariële tussenkomst.
De Gouverneur is aan geen specialiteit gebonden, al is reeds tot uitdrukking gekomen, dat juist de Gouverneur de specialiteit als eis stelde voor het verkrijgen van zakelijke rechten op gronden van het Gouvernement.

ad 4e. De Landsverordeningen zijn wetgevend. Van enige verplichting, betreffende de nadere aanduiding van onroerende goederen, is geen sprake.

Wanneer in de aangehaalde gevallen geen gebruik gemaakt wordt van aanduidingen van onroerende goederen door middel van een rooibrief, meetbrief of kadastrale gegevens, zal de specialiteit berusten op min of meer vage omschrijvingen.

De practijk laat zien, dat de vrijheid die de wet toelaat in de gevallen 1e, 2e, 3e en 4e genoemd en in de uitzonderingsgevallen van art.30a 2e alinea (Notaris Reglement), aanleiding kan zijn tot verwarde en foutieve omschrijvingen van onroerende goederen, alhoewel toch meestal wel van bestaande omschrijvingen gebruik is gemaakt.
Een voorbeeld op blz. 65 zal dit verduidelijken.

Het opnemen van veel gegevens werkt corrigerend. De moeite wordt dan genomen om een juist, en sluitend geheel van gegevens te verkrijgen, waarmede het onroerend goed kan worden aangeduid. In vele van de bovengemelde gevallen wordt echter volstaan met het vermelden van slechts enkele gegevens. Deze achteloosheid kan zich voortzetten in een tikfout, met noodlottige gevolgen voor de waarde van het betreffende stuk.

De staatkundige veranderingen van de laatste jaren hebben invloed uitgeoefend op de beschikkingsbevoegdheid over domaniale gronden.

Art. 97 van de Eilandsregeling (K.B.van 3 Maart 1951) geeft aan, dat de regeling van uitgifte van domaniale gronden in enigerlei vorm geschiedt bij eilandsverordening. De gronden, die niet aan het Land

(Nederlandse Antillen) zijn voorbehouden, zijn overgedragen aan de Eilandgebieden. Voor het eilandgebied Aruba is de overdracht geschied bij Landsbesluit van de 18e Februari 1953, no.2 (P.B.1953 no.34). De Eilandsverordening die de uitgifte van gronden regelt is van 13 Mei 1953 (Afkondigingsblad Aruba 1953 no.19).

Art. 5, eerste lid regelt voor uitgifte in erfpacht de specialiteit.

Art. 5 le
"De grond wordt in erfpacht uitgegeven volgens een door het Kadaster af te geven meetbrief of wel als een of meer bij het Kadaster, elk onder een afzonderlijk nummer, bekende percelen."

Daar art. 2, e van deze Eilandsverordening een notariële akte voorschrijft bij erfpachtsverleningen zou het eerste lid van art.5 beter kunnen luiden:

Daar waar het Kadaster niet is ingevoerd wordt de grond in erfpacht uitgegeven volgens een door de Dienst van het Kadaster af te geven meetbrief.

Het verdere van art.5 eerste lid is overbodig, daar dit al geregeld is bij art.30a Notaris Reglement. Het gehele eerste lid van art.5 zou overbodig zijn, ware het niet dat art.30b van het Notaris Reglement niet duidelijk is uit de leggen en art. 5 eerste lid kennelijk de wens uit wil spreken, dat de meting door een ambtenaar van het Kadaster dient te worden verricht.

Bij de artikelen, die het afstaan van andere rechten op de grond regelen, is geen aandacht aan de specialiteit geschonken.

Onder het hoofdstuk "Vervreemding" is niet bepaald, dat de vervreemding bij een notariële akte moet geschieden, terwijl ook niets bepaald is over de te bezigen omschrijving.

De eilandsverordening (Afk.Blad 1953 no.19) behoefde de goedkeuring van de Gouverneur. De Eilandsraad delegeert bij deze verordening een groot deel van haar beschikkingsrecht over "eilandgronden" aan het Bestuurscollege. Het Bestuurscollege kan in bepaalde gevallen overgaan tot vervallen verklaring van verleend erfpachtsrecht, geheel analoog aan

de bevoegdheid van de Gouverneur t.a.v. landsgronden. Men neemt aan dat deze vervallen verklaringen van erfpachtsrecht zonder hulp van een notaris kunnen worden opgemaakt, maar daarmede is tevens de verplichting vervallen tot deugdelijke omschrijving van het vaste goed.

Wanneer de eis tot meten gesteld wordt, doet de vraag zich voor of ook garanties geëist worden voor de kwaliteit van de metingen. De garanties liggen besloten in de instructies die aan de Rooimeester en aan de Ambtenaren van het Kadaster gegeven zijn.

Hamelberg heeft in zijn boek blz.158 een opgave van familiegeld(belasting) van het jaar 1735-1736 opgenomen, waaruit blijkt,dat Hendrik Evertsz, kornet (Commandant der ruiters) tevens rooimeester was. Rooimeester was gekoppeld aan een militaire rang. Hij moest vestingwerken en te stichten gebouwen uitzetten (rooilijn).Langzamerhand werden de rooimeesters voor opmetingen van landbouwgronden gebruikt en werd het een burgerfunctie.

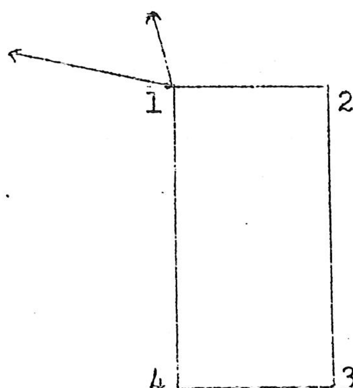
Het is voorgekomen dat de Bewindhebberen moesten dreigen met het zenden van een landmeter naar Curaçao,wanneer men niet ophield om onrechtmatig gronden van de Compagnie te occuperen. De Directie raadde dit af in verband met eerder opgedane ervaringen met een Franse landmeter, die ternauwernood aan de dood ontsnapte, toen de bevolking zich tegen hem keerde./x

Voor zover nagegaan kan worden, werden op Aruba de eerste metingen verricht ten behoeve van de eerste uitgifte van percelen in concessie (1839)

/x Hamelberg blz.91

volgens de Rooimeestersinstructie van 1822 (P.B.1822 no.56), die voor de gehele Ned.Antillen geldend was. De opmetingen zijn verricht met een zakkompas. De grenzen der percelen werden opgegeven door middel van de richting t.o.v.het magnetisch Noorden en de afstand van hoekpunt tot hoekpunt. De plaatselijke oriëntering geschiedde door een paar richtingen naar alom bekende markante terreinpunten in de opmetingen mede te nemen.
De rooimeester maakte daarna een rooibrief op. Hierin werd opgenomen: ten behoeve van wie de meting verricht werd, een Noordgeoriënteerde kaartering op schaal, bijbehorende aanduidingen van Noord-georiënteerde richtingen en afstanden van de grenzen, benevens de oppervlakte.
De technische gegevens werden ongeveer als volgt in de rooibrief opgenomen bijv.:

Hooiberg Seroe Pita



In punt 1 gepeild naar Hooiberg
N 275° O,
naar Seroe pita N.350° O.
Van punt 1 naar 2 N 90° O 100 m
" " 2 naar 3 N 180° O 200m
" " 3 naar 4 N 270° O 100 m
" " 4 naar 1 N ---- O 200 m
Oppervlakte 2 Hectare.
(N en O betekenen dat t.o.v. de Noordrichting het aantal graden in Oostelijke richting genomen moet worden).

In de Grondbrief werd alleen de omschrijving van de rooibrief opgenomen.

Het is niet aan te nemen dat in 1839 ruim 400 percelen in concessie zijn uitgegeven, zonder dat vóór die tijd al niet over deze percelen beschikt werd als kostgronden (bij vergunning verkregen). Deze kostgronden zullen voor het merendeel omheind geweest zijn om het loslopende vee buiten te sluiten. Toen de kostgronden in 1839 als concessie werden uitgegeven, werd mede de verplichting tot omheining opgelegd aan de Concessionaris.
Het doel van het verlenen van percelen in concessie was toch de landbouw te stimuleren. Blijvende rechten (concessie) werden afgestaan. De ver-

plichting tot omheining gaf meerdere zekerheid tot een doelmatig gebruik (vee werd geweerd), maar was ook bedoeld als zichtbaar kenteken, waardoor eventuele occupatie gemakkelijk geconstateerd kon worden.

Bekijkt men de domeinkaarten en de luchtfoto's (van 1946), dan is practisch geen concessie volgens haar oorspronkelijke omschrijving te herkennen.

Men kan veronderstellen dat de opmetingen redelijk geweest zijn, maar dat occupaties tot grote vormveranderingen hebben geleid.(Inderdaad is thans bijna altijd te veel grond in gebruik).

Men kan ook veronderstellen dat de opmetingen zeer summier zijn geschied. Deze veronderstelling lijkt aannemelijker om de volgende redenen.

In 1839 werden ruim 400 percelen in concessie uitgegeven. Deze percelen hebben vóór 1839 reeds als perceel bestaan en daar ze voor de landbouw dienden, zullen ze wel een omheining voorzien geweest zijn om het vee buiten te sluiten. De omheining zal zich hebben aangesloten aan het terrein. De rooibriefomschrijvingen zijn bijna alle zeer eenvoudig, wat niet overeenkomt met een vaak grillig terrein.

Van latere concessies wordt wel verteld, dat de rooimeester met de toekomstige concessionaris het terrein inging en van één punt uit enkele richtingen bepaalde en daaraan een geschat perceel verbond. De concessionaris was verplicht om een omheining te plaatsen. Hij plaatste deze volgens zijn oorspronkelijke bedoeling. Aangenomen kan worden dat de occupatie direct bij de uitgifte plaats vond, zo men van occupatie mag spreken.

Waarschijnlijk heeft de gedachte geheerst, dat het er weinig toe deed welke rooibriefomschrijving men gaf, als er maar een omschrijving gegeven werd, zodat men een basis had om daaraan de te verlenen rechten te verbinden en de belasting te berekenen. Hoe het ook zij, de gegevens der oorspronkelijke rooibrieven kunnen nog alleen gebruikt worden als argument tegen al te grote grondoccupatie.

Als basis voor het specialiteitsbeginsel zijn de oorspronkelijke rooibrieven van concessies wel heel slecht.

De vorm van de omschrijving in de rooibrief gebezigd, is steeds dezelfde gebleven aan die, waarvan op blz.57 een voorbeeld is gegeven. Zonder hulp van particuliere aanwijzing is vaak geen identificatie mogelijk. De genomen oriënteringsrichtingen zijn bijna altijd tot op gehele sex. graden opgegeven, terwijl een aanduiding als "gericht op Hooiberg" geen nauwkeurig beeld geeft van waarop gericht is. Deze aanduidingen van de ligging van het perceel, zijn vooral in het sterk geparceleerde Oranjestad onvoldoende plaatsbepalend. Wel zijn voor percelen in Oranjestad vaak aanduidingen opgenomen die ontleend zijn aan omliggende percelen.

Eerst in de jaren 1904 t/m 1911 is achtereenvolgens aan R.J. Beaujon en J.J.Beaujon opdracht gegeven een kaart te maken van Aruba. Alle in gebruik zijnde percelen werden opgemeten. Deze kaart wordt Domeinkaart genoemd en bestaat uit 77 bladen, waarvan 2 niet aanwezig zijn (waarschijnlijk blanco bladen). Oranjestad is in deze reeks niet opgenomen.

Bij "Permitten" is aangegeven dat de Oude Permitten voor Oranjestad omgezet werden in eigendom (1868-1883). Door de opeenhoping van metingen kon een kaart ontstaan. Deze kaart is helaas verloren gegaan, althans weet niemand waar deze zich bevindt.

De Domeinkaart is op schaal 1 à 2500 opgemaakt en geeft voor het eerst een beeld van de percelen zoals ze in gebruik waren, zowel als Concessie, als Permit of als Huur (Eigendom kwam buiten Oranjestad bijna niet voor).

Het opmaken van de Domeinkaart is van groot belang gebleken, vooral toen de concessies en permitten met ingang van 1 Januari 1925 tot eigendom verklaard werden. De Nauwkeurigheidseisen, die thans in

een tijd van hoog-conjunctuur gesteld zouden worden, zijn niet geheel te onderkennen. Maar voor de tijd waarin de Domeinkaart werd opgemaakt moet het resultaat als volkomen verantwoord worden beschouwd.

Enkele nadelen zijn, dat soms een cultuurperceel in kaart gebracht is, zonder dat de scheiding tussen Concessie en Huur is uitgezocht en dat een doorlopende nummering der concessies op de domeinkaart gebracht is. Wel bestaan lijsten waarbij het verband is aangegeven tussen de oorspronkelijke grootte en de domeinkaartgrootte en ook zijn naderhand de oorspronkelijke concessienummers op de domeinkaart gebracht,zodat in het algemeen voor de concessies over een sluitende verwijzing wordt beschikt.

Voor de Permitten is dat anders. Van de Permitten is geen verwijzing bekend van Domeinkaart naar datum en volgnummer van het Permittenboek, waarin alle vergunningen, o.a.Permitten, geboekt werden. De Permitten zijn wel zoveel mogelijk gemeten en in kaart gebracht. Maar de afwerking is blijkbaar niet geschied. Op de Domeinkaart zijn de Permitten per blad genummerd (dus niet zoals bij de Concessies met een nummering over alle bladen doorlopend). In de aanduiding op deze kaart is onderscheid gemaakt tussen Oude en Nieuwe Permitten door de letters O.P.en N.P.,ieder met eigen nummering per blad. Maar vaak ontbreekt het nummer of zelfs iedere aanduiding.

De Permitten komen met een sterk variërende figuratie op de bladen vóór, zodat aangenomen mag worden, dat reeds vóór 1904 een Permit niet meer beschouwd werd als alleen maar een vergunning om 20 ca in te nemen.

Een grootte-vergelijking had geen zin daar alle Oude Permitten waren verleend om 20 ca en de Nieuwe Permitten om 100 ca in te nemen. Een groottebepaling heeft slechts voor enkele bladen plaats gevonden. Nu ook de (Oude) Permitten met ingang van 1 Januari 1925 tot eigendom verklaard zijn, is de leemte die bestaat in de verwijzing van het Permittenboek

naar de Domeinkaart buitengewoon hinderlijk.

Wanneer een gehele Concessie of een aandeel in een Concessie overgedragen wordt, kán de notaris nu nog volstaan met het noemen van de oude benamingen. Met het vermelden van het nummer van de Grondbrief en eventueel de in de Grondbrief voorkomende omschrijving heeft de notaris een meting als basis en voldoet hij aan de specialiteit, zoals die van hem geëist wordt volgens art.30a Not.Regl.

Maar kan een notaris bij een akte van overdracht van een Permit alléén volstaan met het vermelden van de datum en het volgnummer, waaronder het Permit oorspronkelijk als vergunning werd uitgegeven ? Inderdaad is dit gebeurd. Maar waar vele Permitten oorspronkelijk alleen zijn aangeduid met een omschrijving van de ligging als "20 vierkante ellen in te nemen in het 4e district" zonder meer, wordt dan toch het specialiteitsbeginsel van art. 30a (en 30b) Not.Regl.wel geweld aangedaan.

Op de enkele uitzonderingen na, zoals op blz.53 behandeld, heeft de Wetgever bereikt, dat, bij het ontbreken van een kadastrale kaart, aan de omschrijving de nodige zorg besteed wordt.

Waar in Nederland de meeste akten notarieel verleden worden,echter zonder dat een meting door het Kadaster daaraan is voorafgegaan, werkt dit de verantwoordelijkheid van de notaris in de hand. Onjuistheden in de akte zijn volledig voor zijn verantwoording. De landmeter, die ná de akte, tot meting en tenaamstelling overgaat, interpreteert de akte. Hij onderzoekt. Het resultaat wordt vastgelegd in de Staat 75. Eventuele fouten of onnauwkeurigheden in de akte, kunnen een tenaamstelling tot gevolg hebben, die niet overeenstemt met de bedoeling van de akte, maar wel met wat de akte feitelijk heeft omschreven. Daarna kan de Hypotheekbewaarder nog corrigeren. Het gevolg is dat de Legger een redelijk betrouwbaar beeld geeft van de zakelijk gerechtigden en van de

percelen, waarop zij hun recht uitoefenen.

In de Nederlandse Antillen wordt in verreweg de meeste gevallen een meting verlangd vóór het passeren van de akte. Dit systeem leidt tot vervlakking van contrôle. Het voorschrift (art.30a en 30b Not.Regl.), dat de notaris in ieder geval een kadastrale aanduiding of een meetbriefomschrijving op moet nemen, leidt er gemakkelijk toe, dat de notaris de verantwoordelijkheid voor dit deel der akte niet accepteert. Hij onderzoekt niet of slecht weinig. Degene, die de meting heeft uitgevoerd krijgt de akte niet te zien en kan niet nagaan of de door hem gegeven omschrijving in juist verband gebracht is met de verdere omschrijving in de akte. De rooimeester nam bij het opmeten veelal een lijdelijke houding aan. De opdrachtgever wees hem het perceel. De rooimeester stelde geen onderzoek in naar de zakelijk gerechtigde van het perceel. Hij stelde zich op het standpunt van: "Ik verschaf alleen een omschrijving van het perceel; de notaris heeft tot taak om een onderzoek naar de zakelijk gerechtigde in te stellen."

Deze passieve houdingen zowel van de notaris als van de rooimeester, maakten de kwaliteit van de akten niet beter.Integendeel. De Hypotheekbewaarder alleen krijgt door zijn boekingen nog indirect gelegenheid om het publiek attent te maken op mankementen. Een voorschrift om in bepaalde gevallen kennisgeving aan de Hypotheekbewaarder te verzenden, is in de Nederlandse Antillen niet gegeven. De Hypotheekbewaarder mist de band met het terrein. Juist bij deze eenzijdige contrôle van de Hypotheekbewaarder is het zeer gewenst dat hij ook kennis draagt van de technische zijde.
Een goede verstandhouding tussen het notariaat,het kadaster en de hypotheekbewaringen is mede onontbeerlijk, terwijl het resultaat van de alhier gevolgde procedure sterk bepaald wordt door de kunde van de diverse functionarissen.

Na de economische opkomst van de Nederlandse Antillen (plm.1920),

moet men het gemis zijn gaan gevoelen van een goede kaart, als basis voor de omschrijving van percelen. Wel was de Domeinkaart beschikbaar, maar enige dwang om hiervan gebruik te maken werd niet opgelegd. Wel maakten de notarissen gebruik van de grootte van een concessie, zoals de Domeinkaart aangaf. Daar, na het opmaken van de Domeinkaart en het berekenen van de oppervlakten van de percelen, bijna altijd naast de oude benamingen alléén de Domeinkaartgrootte mede opgenomen werd in een akte en niet de Domeinkaartaanduiding, kan bijna niet aangenomen worden, dat de notarissen begrepen hebben, dat in de Domeinkaart een grotere mogelijkheid lag om de "specialiteit" te dienen, dan waarvan zij gebruik maakten. Het mede opnemen van de Domeinkaartgrootte in een akte lijkt er meer op dat men, door middel van deze grootte, verjaring voorbereidde voor de bijna altijd sterk afwijkende meerdere oppervlakte die men in bezit had, ten opzichte van de oorspronkelijke uitgegeven grootte. Het verlangen om de verkoopsprijs naar de domeinkaartgrootte vast te stellen zal wel mede een oorzaak zijn geweest.
De rooimeester gebruikte niet altijd de mogelijkheid die de Domeinkaart bood om tot een betere omschrijving te komen.

Bij Landsverordening van 3 November 1938 (P.B.1938 no.100) is de "Kadasterlandsverordening" vastgesteld.

De Kadasterlandsverordening regelt het ongestoord werken van de ambtenaren en het ongestoord laten van de grenstekenen. Waar nodig zullen grenstekenen op kosten van het Gouvernement geplaatst worden. Het storen van grenstekenen kan gestraft worden met een boete van ten hoogste f.1000.-. 1 Juni 1953 (P.B.1953 no.69) is de Kadasterlandsverordening ook voor Aruba in werking getreden.

Bij Landsverordening van 12 November 1938 (P.B.1938 no.102)is de "Verordening op de grensregeling" vastgesteld.

De "Verordening op de grensregeling" regelt de wijze waarop de grenzen, waarover al of niet overeenstemming bestaat, vastgelegd dienen te worden.

Hiervoor worden processen-verbaal opgemaakt,die,evenals de aangehechte kaart door de partijen of schriftelijk gemachtigden worden ondertekend. Bij P.B. 1944 no.146 is de Verordening op de grensregeling voor Aruba in werking getreden.

Vanaf 1 Juni 1953 kunnen dus op Aruba kadastrale percelen gevormd worden.

Art. 2 van de Kadasterlandsverordening zegt:

Art.2

"De metingen en andere werkzaamheden noodig voor het inrichten en instandhouden van het Kadaster, worden door de ambtenaren van het Kadaster verricht".

Hierdoor is het onmogelijk gemaakt, dat, waar het Kadaster is ingericht, anderen dan ambtenaren van het Kadaster metingen kunnen verrichten.

Bij een volledig ingevoerd Kadaster zou de specialiteit wel zeer gebaat zijn.

E I G E N D O M S U I T W I J Z I N G

Verschillende malen is in het voorafgaande gewezen op de leemten die bleven bestaan na pogingen om tot een ordening van de grondboekhouding te geraken. Bij de Permitten is de overgebleven leemte wel heel duidelijk te onderkennen. Van vergunning zijn ze tot eigendom verklaard zonder enige dwang tot registratie.

Theoretisch kunnen ook nog percelen bestaan die nimmer bij vergunning zijn verleend, maar toch van het begin der 19e eeuw in bezit zijn geweest. De latere bepalingen (zie bij Permitten) spreken alle van percelen mét vergunning.De percelen, zónder vergunning in bezit genomen, vallen dus buiten deze bepalingen. Toch zou men nu niet meer kunnen zeggen, dat de huidige bezitters te kwader trouw zouden zijn.

Om de mogelijkheid te scheppen om al deze gronden weer in het normale grondverkeer terug te brengen, is de "Landsverordening van 14 December 1944 (P.B.1944 no.219) in het leven geroepen.

De gebroken en overgebleven vragen van deze Landsverordening zijn onderzocht door cand.notaris Schildkamp te Curaçao, waarnaar verwezen mag worden.

Uit een aangebracht onderzoek moge blijken wat de gevolgen kunnen zijn, wanneer te weinig aandacht aan de specialiteit wordt geschonken.

Op een Oud-Permit staat een huis, dat sinds 1917 bewoond is door opzichters, die in dienst waren bij de opvolgende eigenaren van aanliggende concessies.

De oorspronkelijke schriftelijke vergunning luidt:

1873 No.97

De Gezaghebber

Permitteert hierbij aan R.M.K. om in het eerste district dezes eilands, ter plaatse genaamd Seroe Blanko, een stroohuisje te bouwen

en daarvoor (20)twintig vierkante ellen gronds in te nemen mits niet op of te digt bij den publicken weg.

Aruba, den 4den December 1873.
De Gezaghebber van Aruba,
w.g.Bennebroek Gravenhorst.

Deze vergunning is in het bezit van T.D.

Oorspronkelijk werd de Concessie no.182 in 1839 uitgegeven aan S.D. In 1865 verkreeg hij nog de Concessie no.785. Deze concessies waren aaneengesloten.

R.M.K. verkreeg in 1873 een vergunning (zie boven) om een huis te bouwen. Dit "Permit" sluit aan op de zich als één perceel voordoende (verenigde) concessies no.182 en 785.

R.M.K.is gehuwd met A.D.(één der 3 kinderen van S.D.). Eén der kinderen van S.D.verkoopt haar aandeel in de verenigde concessies no.182 en 785 in 1895 aan haar zuster G.D.en aan haar broer A.D. A.D. overlijdt in 1913, zijn vrouw R.M.K. in 1914. A.D.had steeds de belasting (bundergeld) voldaan, mede voor G.D.Volgens verklaringen van enkele kinderen van A.D.,waarvan T.D(thans in bezit van de schriftelijke vergunning) de jongste is, hebben de erfgenamen van A.D.en R.M.K. onderhands hun rechten op de helft van de verenigde concessies no.182 en 785 verkocht voor f. 500.-- aan G.G.A.

In 1917 werd overgegaan tot gerechterlijke verkoop wegens belastingschuld. Bij vonnis werd concessie no.182, groot volgens Domeinkaart: 3 ha 27 are, toegewezen aan G.G.A. voor het bod van f.41.--, welk bedrag even boven de totale onkosten (f.38.89^5) lag. Sinds deze tijd is ook het huis, staande op het aanliggende permit, bij G.G.A. en diens rechtsopvolgers in gebruik geweest.

Uit bovenstaande blijkt duidelijk de meer gevolgde methode om bij vonnis van toewijzing onroerende goederen te verkrijgen. Een uitgebreid onderzoek naar de verblijfplaats van rechthebbenden werd daardoor voorkomen, hetgeen ook vaak onmogelijk was. Velen leidden een zwervend

leven door de Caribean om in hun onderhoud te voorzien en kwamen in jaren of in het geheel niet meer terug.

Zoals ook in het gegeven voorbeeld was de koop al gesloten en waren de kooppenningen voldaan, voordat de levering plaats vond. De belasting was door de verkoper verschuldigd. Deze bleef in gebreke. De rechter ging tot verkoop over om uit de opbrengst de schulden te voldoen en de rechterlijke kosten te bestrijden. De (onderhandse)koper bood even boven het bedrag dat verschuldigd was voor de onkosten en de belastingschuld samen. In de kleine gemeenschap van de tijd vóór 1920 was het bekend wie de onderhandse koper was.Er werd dan geen ander bod uitgebracht dan door de onderhandse koper, zodat hij de onroerende goederen kreeg toegewezen.

Door de overschrijving van het vonnis in de openbare registers (art.665 B.W.(C)) kreeg G.G.A. de Concessie no.182 op naam. Het vonnis vermelde één oppervlakte van 3,27 ha.
Maar de Concessie no.785 ?

De gerechtelijke verkoop was kennelijk gericht op de concessies no.182 en 785 samen. De genoemde oppervlakte van 3 ha 27 are duidt ook op de verenigde concessies.

Door deze onnauwkeurigheid in de aanduiding van de onroerende goederen in dit vonnis van toewijzing is de Concessie no.785 op naam blijven staan van G.en A.D. De laatste jaren is bijna de gehele oppervlakte van 3,27 ha verkocht uit de Concessie no.182. In feite heeft de Concessie no.785 nu geen oppervlakte meer en bestaat alleen nog administratief.

Wat het Permit betreft redeneert de ene partij als volgt:

Ten tijde van de onderhandse verkoop is door G.G.A.f. 500.-- betaald. Dit bedrag was te hoog voor een perceel van goed 3 ha, waarop alleen aloë geplant was. Dit hoge bedrag is alleen te verklaren,wanneer

ook bedoeld geweest is het huis over te dragen. Dit huis staat op grond welke tot het Permit behoort, dus moet het Permit mede overgedragen zijn bij de onderhandse verkoop. Daar Permitten toen nog niet als zakelijke rechten op de grond werden erkend, behoefde geen akte opgemaakt en overgeschreven te worden. Daar van Permitten geen belastinggelden geheven werden, kon het Permit niet mede betrokken worden in het vonnis. Onverklaard blijft, waarom de schriftelijke vergunning zelf niet aan G.G.A. werd overhandigd ten tijde van de onderhandse verkoop.

De andere partij redeneert, dat het altijd in de bedoeling heeft gelegen om het Permit aan T.D.(als jongste kind) te geven. in 1914 was hij nog minderjarig. Hij heeft de schriftelijke vergunning in zijn bezit.

Uit het voorbeeld moge wel blijken dat het met de aantoonbare rechten van de bezitters vaak treurig gesteld is.

De kadastrering zal zorgen voor een goede omschrijving van het object, waarop zakelijke rechten uitgeoefend worden, maar zij houdt zich niet bezig met de vraag wie de werkelijke rechthebbenden zijn. Zij stelt te naam op de bij de bestaande grondadministratie bekende rechthebbenden.

Een titelzuivering zou de kadastrering moeten completeren om tot een gezonde basis te geraken van de gehele grondboekhouding.